



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER CONJUNTO Nº 545/2021 DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA; DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA; DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER; E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 390/2021.**

Trata-se do Projeto de Lei nº 390/2021, de autoria do Poder Executivo, que disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

A iniciativa visa disciplinar o Programa Pode Entrar com o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados.

As unidades habitacionais, de acordo com a proposta, serão viabilizadas para fins de atendimento de situações específicas, dentro das seguintes modalidades:

I - empreendimentos destinados ao atendimento de beneficiados cadastrados no Município como destinatários de programas habitacionais da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP;

II - empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;

III - empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP, implantados em imóveis públicos ou privados;

IV - empreendimentos ou unidades habitacionais implantados em imóveis privados.

O Programa Pode Entrar, segundo o projeto de lei, destina-se ao atendimento de beneficiários em dois grupos de renda: Grupo 1, com renda familiar bruta de até 3 (três) salários-mínimos; e Grupo 2, com renda familiar bruta entre 3 (três) e 6 (seis) salários-mínimos.

Segundo a exposição de motivos que acompanha projeto, em 2019 foi instituído por meio de uma resolução do Conselho Municipal de Habitação o programa Pode Entrar que cria diversos mecanismos de incentivo à produção de unidades habitacionais, dentre outras formas de viabilizar habitação popular contribuindo para minimizar o déficit habitacional no município de São Paulo.

Contudo, a justificativa informa que para operacionalizar o Programa Pode Entrar e para que as demais metas sejam alcançadas, é preciso, sem dúvida alguma, aprimorar o modo de operação da SEHAB; ressaltando que entre as diversas iniciativas a adotar, está a de produzir uma regulamentação jurídica que permita uma atuação firme e clara de suas unidades, que consolide programas já delineados em normas infralegais e que forneça um cardápio de possibilidades de ação à Pasta, para que esta, em sua missão, atue com a maior segurança jurídica possível.

Por fim, salienta que o material foi objeto de discussão e colheita de contribuições no âmbito das áreas técnicas e assessorias jurídicas da SEHAB, COHAB e junto ao Conselho Municipal de Habitação - CMH.

Considerada legal pela Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, a proposição foi encaminhada para análise destas Comissões de Mérito, a fim de ser analisada, conforme previsto no art. 47 do Regimento Interno desta Casa.

No que tange à Política Urbana, o Plano Diretor Estratégico - PDE, instituído pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, fixa como um dos principais objetivos orientadores dos programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação, o direito à moradia digna como direito social, além da redução do déficit habitacional (art. 291, incisos I e II).

Quanto às diretrizes para a Política de Habitação Social, o PDE indica a prioridade de atendimento à população de baixa renda, em especial à população mais vulnerável; recomenda a diversificação dos programas e dos agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características da demanda; e prevê o apoio à produção social da moradia por intermédio de fomento às associações, cooperativas e demais entidades que atuam na produção social da moradia. Em relação às intervenções que impliquem em relocações, o plano aponta para soluções habitacionais adequadas e definitivas para a população de baixa renda. Há que se destacar, no âmbito das ações prioritárias na Habitação, a produção de unidades habitacionais de interesse social em áreas vazias ou subutilizadas e a recuperação de edifícios vazios ou subutilizados, para a população de baixa e média renda, nos termos do PDE, nas regiões centrais da cidade e nas centralidades dotadas de infraestrutura; além de estabelecer a necessidade de revisar e implementar o programa de locação social para HIS faixas 1 e 2 (inciso XII do art. 293).

Nesse sentido, observa-se que a iniciativa em apreço está em consonância com as disposições do PDE, na medida em que o referido Programa traz um leque de modalidades de produção habitacional que abrange a locação social, conforme as características da demanda, buscando diversificar os agentes promotores, incluindo as associações e cooperativas, com prioridade de atendimento às famílias de baixa renda da faixa 1 (HIS). Além disso, prevê a definição de percentual de unidades habitacionais destinadas ao atendimento exclusivamente para setores vulneráveis da população, idosos e pessoas com deficiência; como também ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas.

Sob o aspecto ambiental, a proposição inova ao prever que os projetos habitacionais indicarão os critérios de sustentabilidade adotados, considerando, entre outros elementos: a inserção do empreendimento na cidade e qualidade urbana; a qualidade de projeto; a gestão da água; a eficiência energética; e a conservação e reciclagem de recursos materiais.

O Programa Habitacional em tela abarca, ainda, a possibilidade de trabalho social para as fases de pré-obra, durante a obra e pós-ocupação. No tocante a sua operacionalização, apresenta a indicação de fontes de recursos necessários para consecução dos objetivos propostos, e os mecanismos de gestão que, nos termos dos incisos I e II, do art. 3º, da Lei n. 13.425, de 02 de setembro de 2002, caberá ao Conselho Municipal de Habitação participar da elaboração e fiscalizar a implementação do Programa, deliberando sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades, bem como acompanhar e avaliar o seu desempenho e sua gestão econômica, social e financeira.

Observa-se, portanto, que a iniciativa define os principais elementos necessários para a estruturação e operacionalização deste relevante Programa Habitacional.

Desse modo, reconhecendo a importância da presente iniciativa, em razão das contribuições que poderão dela advir à Política de Habitação Social no Município de São Paulo, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se favoravelmente à sua aprovação.

Igualmente, a Comissão de Administração Pública posiciona-se favoravelmente à aprovação deste projeto de lei, considerando a propositura altamente meritória por disciplinar normas infralegais com o intuito de estruturar ações programáticas necessárias à efetivação de políticas públicas na área da habitação, definido, ainda, prioridades, diretrizes, componentes e mecanismos de implementação, de acordo com as normas vigentes e as boas práticas da administração pública.

Vale destacar, também, que a iniciativa em tela está inserida na Meta 10 - SP Justa e Inclusiva, de modo que a Secretaria da Habitação terá como objetivo a promoção de acesso à

moradia, à urbanização e à regularização fundiária para famílias de baixa renda, tendo como meta a oferta de 49.000 moradias de interesse social dentre unidades habitacionais de interesse social, entregues e contratadas, pelo poder público, e que no ano de 2020, seguindo informações da Prefeitura, foram entregues 2876 UNIDADES HABITACIONAIS e mais de 22.000 famílias se encontram em atendimento cadastradas no Auxílio Aluguel.

Por sua vez, a Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica também consigna seu voto favorável, tendo em vista o elevado interesse público de que se reveste a iniciativa, na medida em que o almejado Programa possibilitará a retomada dos investimentos habitacionais, trazendo inegáveis benefícios ao município, seja na redução do déficit de moradias, seja na geração do trabalho e renda no setor da indústria da construção civil.

Ressalta-se, outrossim, que a presente propositura prevê que as entidades organizadoras selecionadas nos chamamentos públicos realizados pela COHAB-SP no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida Entidades - PMCMV-FDS possam viabilizar os empreendimentos nos imóveis a elas vinculados, por meio da adesão ao Programa Pode Entrar, sendo admissível a adesão por meio de contratos de parceria público-privada.

Desta forma, existem benefícios potenciais que o referido programa poderá oferecer, em decorrência deste modelo, e que poderá haver maior participação de organizações construtoras de empreendimentos habitacionais.

A Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher, no âmbito de sua competência, pondera que mecanismos que regulam o uso e ocupação do solo possuem a capacidade de ampliar o acesso à terra a populações mais vulneráveis que não poderiam obtê-lo por estarem excluídas da dinâmica do mercado imobiliário. As regulações da estruturação urbana possuem a capacidade transformacional para a inclusão daqueles que, ao invés de viverem em moradias precarizadas, podem acessar habitações saudáveis que apresentem soluções de infraestrutura e de saneamento que preservem a saúde dos seus moradores.

A promoção de habitações adequadas àqueles mais vulneráveis socialmente é uma questão de saúde pública ao incentivar o desenvolvimento de ambientes que apresentem uma infraestrutura urbana apropriada para uma vida mais saudável e segura. Moradias precárias apresentam condições propícias que facilitam a contaminação pelos mais diversos vetores, contribuindo, dessa forma, para o adoecimento da população local e a consequente propagação de infecções, sendo, portanto, um aspecto extremamente preocupante que afeta diretamente a saúde pública do município.

Desta forma, a Comissão de Saúde, Promoção Social, Trabalho e Mulher, quanto ao mérito que se deve analisar, entende-se que o presente projeto merece prosperar, eis que visa desenvolver políticas habitacionais inclusivas que promovem habitações de interesse social vinculadas a uma infraestrutura de saneamento adequada que mitiga os riscos de adoecimento da população mais vulnerável, sendo, portanto, favorável o parecer.

Quanto ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e Orçamento, destaca, de toda a análise, que pelo art. 2º da propositura, o Programa Pode Entrar tem por objetivo criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados.

O art. 10 estabelece que o Programa Pode Entrar será financiado por recursos do Fundo Municipal de Habitação, além de outras fontes previstas no orçamento municipal, repasses de outros entes federativos ou internacionais e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação.

Desta forma, nada tem a opor, uma vez que as despesas decorrentes da execução da lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário, posicionando-se com parecer favorável à proposição.

Sala das Comissões Reunidas, 23.06.2021.

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE.

Ver. ANTONIO DONATO (PT)

Ver. ANDRÉ SANTOS (REPUBLICANOS)

Ver. PAULO FRANGE (PTB)  
Ver. ELY TERUEL (PODE)  
Ver. RODRIGO GOULART (PSD)  
Ver. SILVIA DA BANCADA FEMINISTA (PSOL)  
COMISSÃO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA  
Ver. EDIR SALES (PSD)  
Ver. GILSON BARRETO (PSDB)  
Ver. MILTON FERREIRA (PODE)  
Ver. ERIKA HILTON (PSOL)  
Ver. ARSELINO TATTO (PT)  
Ver. ROBERTO TRIPOLI (PV)  
Ver. GEORGE HATO (MDB)  
COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA  
Ver. CAMILO CRISTÓFARO (PSB)  
Ver. DANILO DO POSTO DE SAÚDE (PODE)  
Ver. JOÃO JORGE (PSDB)  
Ver. MARLON LUZ (PATRIOTAS)  
Ver. RICARDO TEIXEIRA (DEM)  
Ver. SENIVAL MOURA (PT)  
COMISSÃO DE SAÚDE, PROMOÇÃO SOCIAL, TRABALHO E MULHER  
Ver. LUANA ALVES (PSOL)  
Ver. JULIANA CARDOSO (PT)  
Ver. FABIO RIVA (PSDB)  
Ver. FELIPE BECARI (PSD)  
Ver. RINALDI DIGILIO (PSL)  
Ver. XEXÉU TRIPOLI (PSDB)  
COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO  
Ver. FERNANDO HOLIDAY (NOVO)  
Ver. ISAC FELIX (PL)  
Ver. JAIR TATTO (PT)  
Ver. JANAÍNA LIMA (NOVO)  
Ver. DELEGADO PALUMBO (MDB)  
Ver. DR SIDNEY CRUZ (SOLIDARIEDADE)  
Ver. ELAINE DO QUILOMBO PERIFÉRICO (PSOL)  
Ver. MARCELO MESSIAS (MDB)

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 25/06/2021, p. 90, e em 13/07/2021, p. 105

Para informações sobre o projeto referente a este documento, visite o site [www.saopaulo.sp.leg.br](http://www.saopaulo.sp.leg.br).