



## **CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**

Secretaria Geral Parlamentar  
Secretaria de Documentação  
Equipe de Documentação do Legislativo

### **PARECER Nº 530/2021 DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0390/21.**

Trata-se de projeto de lei, de iniciativa do Excelentíssimo Sr. Chefe do Executivo, que visa disciplinar o Programa Pode Entrar que 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.

Segundo o ofício de encaminhamento da proposta, 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 do município de São Paulo. Contudo, para operacionalizar o Programa é preciso aprimorar o modo de operação da SEHAB, produzindo 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 das possibilidades de ação à Pasta.

Dentre os mecanismos de atuação para a viabilização e provisionamento de Unidades Habitacionais em imóveis públicos e ou privados, o projeto prevê: i) provisão habitacional por intermédio de alienação de unidades habitacionais; ii) aquisição de imóveis prontos, aptos ao enquadramento como Habitação de Interesse Social - HIS; iii) contratação de moradias para fins de locação subsidiada por intermédio de aquisição, construção ou reforma substancial de edifícios por parte de particulares; iv) expedição de cartas de crédito habitacionais; v) reaquisição de unidades financiadas a mutuários nos programas em curso por SEHAB e COHAB, para fins de nova alienação.

Segundo a propositura, são diretrizes do Programa:

- i) ampliação dos convênios e parcerias para fins de provisão de Habitação de Interesse Social - HIS;
- ii) ampliação dos modelos de contratação e gestão com a finalidade de fomentar parcerias com associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos;
- iii) legalização e comercialização das unidades habitacionais construídas nas hipóteses de atendimento definitivo;
- iv) promoção de alternativas de autogestão coletiva em parceria com organizações da sociedade civil;
- v) adoção de mecanismos adequados de acompanhamento das ações realizadas no âmbito do programa;
- vi) promoção de acesso ao crédito para produção de empreendimentos habitacionais de interesse social em imóveis públicos ou privados para edificações novas ou por intermédio de requalificação de edificações existentes;

Segundo a propositura (art. 5º), o Programa Pode Entrar destina-se ao atendimento de beneficiários em dois grupos de renda: i) Grupo 1, com renda familiar bruta de até 3 (três) salários-mínimos; ii) Grupo 2, com renda familiar bruta entre 3 (três) e 6 (seis) salários-mínimos, sendo que o limite de renda não se aplicará às famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas. São requisitos complementares para a elegibilidade no Programa: i) que os beneficiários não sejam atualmente proprietários, promitentes

compradores, possuidores a qualquer título ou concessionários de outro imóvel e; ii) que não tenham sido beneficiados por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional, sendo facultado ao Executivo definir condições em que, excepcional e fundamentadamente serão elegíveis à participação no "Programa Pode Entrar", famílias que não cumpram esses requisitos complementares.

O Programa será financiado por recursos do Fundo Municipal da Habitação, além de outras fontes previstas no orçamento municipal, repasses de outros entes federativos ou internacionais e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação, sendo os seus recursos distribuídos da seguinte maneira: i) 40% para empreendimentos destinados ao atendimento de famílias cadastradas e selecionadas segundo os critérios da lei; ii) 40% para empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP; iii) 20% para produção de locação social em imóveis públicos ou carta de crédito.

Os arts. 17 e 18 estabelecem que a COHAB-SP poderá firmar contratos em que o particular realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial de edifícios destinados a locação das unidades habitacionais ao Município, sendo que a escolha dos imóveis para a implantação das unidades habitacionais poderá ser realizada conforme art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observando-se o regramento nela contido.

O art. 74 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, por sua vez, traz as hipóteses de inexigibilidade de licitação, quando inviável a competição e, na hipótese do inciso V, se aplica para a "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária a escolha", sendo que, no momento da efetivação dessas contratações a lei de licitações exige: i) avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptação quando imprescindíveis às necessidades de utilização e do prazo de amortização dos investimentos; ii) certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; iii) justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

A propositura pretende instituir Programa voltado à viabilização de habitações populares e, sob o aspecto jurídico, reúne condições para prosseguir em tramitação.

No que tange ao aspecto formal, a propositura encontra fundamento no artigo 37, caput, da Lei Orgânica Paulistana, segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos

Em outro aspecto, consoante o disposto nos artigos 30, inciso I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, dispositivo com idêntica redação no artigo 13, inciso I, da Lei Orgânica Municipal em observância ao chamado princípio da simetria.

Em relação a matéria de fundo, a propositura está amparada no art. 167 de nossa Lei Orgânica Municipal que preconiza competir ao Município elaborar a política municipal de habitação, promovendo programas de construção de moradias populares.

Art. 167. É de competência do Município com relação à habitação:

I - elaborar a política municipal de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, promovendo programas de construção de moradias populares, garantindo-lhes condições habitacionais e de infra-estrutura que assegurem um nível compatível com a dignidade da pessoa humana;

II - instituir linhas de financiamento bem como recursos a fundo perdido para habitação popular;

III - gerenciar e fiscalizar a aplicação dos recursos destinados a financiamento para habitação popular;

IV - promover a captação e o gerenciamento de recursos provenientes de fontes externas ao Município, privadas ou governamentais;

V - promover a formação de estoques de terras no Município para viabilizar programas habitacionais.

Parágrafo único. Para o cumprimento do disposto neste artigo, o Município buscará a cooperação financeira e técnica do Estado e da União.

De se observar ainda que ao prever a participação das associações e cooperativas habitacionais na implantação do Programa, através dos regimes de execução sob cogestão e autogestão, consoante previsto em seu art. 7º, encontra fundamento no art. 168, também de nossa Lei Orgânica, segundo o qual a política municipal de habitação deverá prever a articulação e integração das ações do Poder Público e a participação popular das comunidades organizadas através de suas entidades representativas, bem como os instrumentos institucionais e financeiros para sua execução.

Encontra compatibilidade também com o Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014 - que, em seu Capítulo VII, regulamenta a Política de Habitação Social preconizando, em apertada síntese, que os programas, ações e investimentos na Habitação devem ser orientados segundo os seguintes objetivos e diretrizes: i) assegurar o direito à moradia digna como direito social; ii) - reduzir o déficit habitacional; iii) priorizar a população de baixa renda; iv) priorizar o atendimento à população residente em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas de preservação permanente; v) diversificar os programas e os agentes promotores da política de HIS, de acordo com as características diferenciadas da demanda, entre outros (arts. 291 e 292 do PDE).

No tocante à reserva de cotas percentuais de unidades para pessoas ou famílias em que haja pessoas com deficiência, idosos, ou mulheres em situação de violência doméstica, a propositura também encontra compatibilidade com inciso XVII, do art. 292 do Plano Diretor Estratégico. In verbis:

Art. 292. Os programas, ações e investimentos, públicos e privados, na Habitação devem ser orientados segundo as seguintes diretrizes:

...

XVIII - adotar cota de unidades habitacionais destinadas ao atendimento exclusivamente para setores vulneráveis da população, idosos e pessoas com deficiência.

Para a sua aprovação a propositura dependerá do quórum da maioria absoluta dos membros da Câmara Municipal, nos termos do art. 40, § 3º, XII da Lei Orgânica.

Em vista do exposto, somos pela LEGALIDADE.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em 23/06/2021.

Carlos Bezerra Jr. (PSDB) - Presidente

Alessandro Guedes (PT)

Faria de Sá (PP)

Gilberto Nascimento (PSC)

Professor Toninho Vespoli (PSOL) - Relator

Rubinho Nunes (sem partido)

Sandra Tadeu (DEM)

Sansão Pereira (REPUBLICANOS)

Thammy Miranda (PL)

Este texto não substitui os publicados no Diário Oficial da Cidade em 24/06/2021, p. 77, 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).