



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00390/2021 do Executivo

(Encaminhado à Câmara pelo Sr. Prefeito com o ofício ATL SEI nº 046195603)

Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Programa Pode Entrar passa a ser disciplinado nos termos desta lei, que consolida e estabelece regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

Art. 2º 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.

Parágrafo único. Para a implementação e desenvolvimento do programa poderão ser utilizados todos os meios de atuação previstos nesta lei, além de outros destes derivados.

Art. 3º São diretrizes específicas do Programa Pode Entrar:

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 - promover o 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;

VII - priorização da destinação dos subsídios para empreendimentos destinados a famílias do Grupo 1, conforme previsto nesta lei, excetuando-se a hipótese prevista no inciso II do artigo 4º.

Art. 4º As unidades habitacionais serão viabilizadas para fins de atendimento de situações específicas, no âmbito do presente programa, 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.

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.

Parágrafo único. O limite de renda não se aplicará às famílias que se enquadrarem no inciso II do artigo 4º.

Art. 6º Os beneficiários que se enquadrarem nos grupos de renda previstas no artigo 5º desta lei deverão atender, ainda, aos seguintes requisitos para sua elegibilidade no Programa:

I - não serem atualmente proprietários, promitentes compradores, possuidores a qualquer título ou concessionários de outro imóvel;

II - não terem sido beneficiados por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional.

Parágrafo único. O Poder Executivo definirá condições em que, excepcional e fundamentadamente, serão elegíveis à participação no Programa Pode Entrar, famílias que não se enquadrem nos incisos deste artigo.

Art. 7º Nos termos e condições estabelecidas por esta lei e seu regulamento, os empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar poderão ser produzidos por intermédio dos regimes de execução da empreitada, cogestão ou autogestão.

§ 1º Para fins de implantação do Programa Pode Entrar, considera-se:

I - contratação de empresa do ramo da construção civil por um dos regimes de execução previstos na legislação federal de licitações e contratos administrativos.

II - cogestão: associação entre a COHAB-SP e associações e cooperativas habitacionais, que receberão recursos públicos para contratação de empresas previamente cadastradas junto ao Poder Público produção total das unidades habitacionais vinculadas ao programa, por preço certo e total.

III - autogestão: construção das unidades habitacionais desde a etapa de contratação de projetos e trabalho social até a etapa de obra e pós-obra, incluindo atividades de administração da construção e serviços de pós-ocupação, por associações e cooperativas habitacionais representantes das famílias participantes de cada empreendimento, mediante assessoria técnica e repasse de recursos providos pelo Poder Público.

§ 2º O Poder Executivo definirá os critérios de elegibilidade das associações e cooperativas habitacionais para participação por meio de regime de execução sob cogestão e autogestão, bem como das empresas que atuarão sob cogestão.

Art. 8º Para fins de produção habitacional realizada em empreendimentos implantados em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP, referida no inciso III do artigo 4º desta lei:

I - as entidades organizadoras selecionadas nos chamamentos públicos realizados pela COHAB-SP no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida Entidades - PMCMV-FDS poderão viabilizar os empreendimentos nos imóveis a elas vinculados, por meio da adesão ao Programa Pode Entrar, nos termos do regulamento, exceto nos casos em que os terrenos por fatores supervenientes tornaram-se inviáveis para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social;

II - havendo previsão contratual, as entidades poderão aderir a contratos de parceria público-privada, estando sujeita à análise prévia da viabilidade de referida adesão pelo Poder Concedente, sendo os recursos para viabilização dos correspondentes projetos e obras aportados pelo Programa Pode Entrar e as unidades habitacionais destinadas e comercializadas nos critérios estabelecidos pelo programa;

III - não havendo impeditivo legal de outra ordem poderão ser efetivadas as ações de convênios firmados pelas entidades junto ao Fundo Municipal de Habitação - FMH ou COHAB-SP.

§ 1º Na hipótese do inciso I, as entidades que pretendam aderir ao Programa Pode Entrar e que já tenham recebido em doação os imóveis deverão providenciar o distrato da doação, de modo a retornar a titularidade do imóvel à COHAB-SP, sem prejuízo à vinculação decorrente do chamamento, no ato da contratação da operação do empreendimento pelo presente programa.

§ 2º Os convênios junto ao FMH ou COHAB-SP apontados no inciso III poderão ser reativados e aproveitados, no que cabível, observando-se as condições e critérios a serem estabelecidas por regulamento pelo Poder Executivo.

Art. 9º Nos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Pode Entrar:

I - todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, admitidas exceções em caso de inviabilidade técnica, nos termos do regulamento;

II - será realizado, quando pertinente, projeto de trabalho social para as fases de pré-obra, durante a obra e pós-ocupação.

III - serão reservadas cotas percentuais de unidades para pessoas ou famílias em que haja:

a) pessoas com deficiência;

b) idosos;

c) mulheres em situação de violência doméstica, assistidas por rede de serviços públicos em função desta condição, independentemente de serem atendidas oficialmente por medida protetiva.

Parágrafo Único. Não atingido o percentual reservado para cada cota, as unidades habitacionais correspondentes serão disponibilizadas para seleção com base nos critérios gerais do programa.

Art. 10. 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.

Parágrafo único. Os recursos disponíveis neste Programa, excetuando os oriundos de operação urbana consorciada, áreas de operação urbana e outros instrumentos jurídico-urbanísticos com orçamentos de destinação específica em suas áreas de abrangência, ficam distribuídos da seguinte maneira:

a) 40% (quarenta por cento) para empreendimentos destinados ao atendimento de famílias cadastradas no Município e selecionadas conforme os requisitos gerais de enquadramento e critérios desta lei, e destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;

b) 40% (quarenta por cento) para empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP, podendo ser implantados em imóvel público ou privado;

c) 20% (vinte por cento) para produção de locação social em imóveis públicos ou carta de crédito.

Art. 11. Para a implementação do Programa Pode Entrar, o Poder Executivo definirá:

I - as diretrizes financeiras de comercialização das unidades e as hipóteses de retomada do imóvel, sendo permitido:

a) o financiamento de até 100% (cem por cento) do valor da comercialização, já deduzido o subsídio e acrescido o valor do registro cartorário do contrato;

b) o financiamento realizado diretamente junto à COHAB-SP, na qualidade de órgão operador do FMH;

c) a dispensa de consulta a cadastro de devedores ou de serviço de proteção ao crédito para a formalização dos contratos;

d) a dispensa, caso o mutuário se mantenha adimplente, da incidência de juros, incidindo apenas a atualização monetária por índice oficial de preços;

e) a retomada do imóvel caso o mutuário, no curso do financiamento, dê ao imóvel destinação diversa da prevista em contrato ou fique inadimplente em 3 (três) prestações, consecutivas ou não, sem aderir às opções de renegociação disponibilizadas pela COHAB-SP para os financiamentos no âmbito do FMH;

II - as metas de contratação por modalidade e regionalização, e seus critérios;

III - diretrizes e especificações técnicas mínimas dos empreendimentos e das unidades habitacionais;

IV - os critérios de seleção de projetos, empresas e entidades para cada modalidade prevista neste programa, observadas diretrizes e especificações técnicas mínimas;

V - forma e periodicidade de divulgação de metas, seleção e demais critérios.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA A OPERACIONALIZAÇÃO DO PROGRAMA

Art. 12. A SEHAB, por intermédio da COHAB-SP ou de parceiros públicos e privados, adotará as medidas necessárias à implementação do Programa, tendo por objetivo o provimento de moradia utilizando, dentre outros, os seguintes mecanismos de atuação:

I - provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação 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 aos mutuários nos programas em andamento por SEHAB e COHAB-SP, para fins de nova alienação.

Parágrafo único. Os projetos indicarão os critérios de sustentabilidade adotados, considerando, entre outros elementos:

a) inserção do empreendimento na cidade e qualidade urbana;

b) qualidade de projeto;

c) gestão da água;

d) eficiência energética;

e) conservação e reciclagem de recursos materiais.

Seção I

Da provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação de unidades habitacionais

Art. 13. A provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação de unidades habitacionais produzidas ou reformadas diretamente pela COHAB-SP, ou por parceiros públicos ou privados, será efetuada com recursos do Município ou com financiamento total ou parcial por parte do governo estadual, federal ou de órgãos ou entidades internacionais.

Seção II

Da aquisição de imóveis prontos

Art. 14. A COHAB-SP realizará periodicamente o credenciamento de imóveis que se enquadrem como Habitação de Interesse Social - HIS, aptos para fins de aquisição, observada a legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Para fins de utilização do instrumento previsto nesta seção, os imóveis cadastrados poderão ser caracterizados como edifícios inteiros ou unidades habitacionais vagas.

Art. 15. O Poder Executivo disciplinará por regulamento os parâmetros mínimos para elegibilidade dos imóveis a serem oferecidos a cadastramento pelos particulares.

Art. 16. Os credenciamentos públicos realizados nos termos desta seção destinam-se a aquisições simultâneas em condições padronizadas dos imóveis cadastrados nos termos do artigo 14 desta lei.

§ 1º Os credenciamentos públicos previstos neste artigo poderão referir-se a bairros ou subprefeituras específicas.

§ 2º Os interessados deverão apresentar avaliação atualizada dos imóveis cadastrados, que deverão estar desocupados e aptos à imediata utilização pelas famílias indicadas pela SEHAB ou COHAB-SP.

§ 3º O valor máximo do pagamento por unidade de HIS será previsto no credenciamento, utilizando-se como critério objetivo de distribuição da demanda de aquisição o maior desconto percentual observando-se avaliação atualizada do imóvel.

Seção III

Da contratação de moradias para fins de locação subsidiada por intermédio de aquisição, construção ou reforma substancial de edifícios por parte de particulares.

Art. 17. A COHAB-SP poderá firmar contratos em que o particular realiza prévia aquisição, construção ou reforma substancial, com ou sem aparelhamento de bens, de edifícios destinados a locação das unidades habitacionais ao Município.

Art. 18. A escolha dos imóveis para implantação das unidades habitacionais construídas nos termos do artigo anterior poderá ser realizada conforme o art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º abril de 2021, observando-se o regramento trazido nesta lei.

Art. 19. A COHAB-SP escolherá os imóveis destinados à provisão habitacional prevista nesta seção utilizando-se, no mínimo, dos seguintes critérios:

a) localização nas proximidades de estações e terminais de transporte coletivo de média e alta capacidade;

b) no caso de atendimento de população com características específicas, a serem definidas em regulamento, preferencialmente no mesmo distrito da comunidade a ser atendida.

Art. 20. O Poder Executivo estabelecerá por regulamento padrões mínimos de qualidade das edificações, os requisitos básicos no tocante ao dimensionamento e conformação das unidades habitacionais a serem construídas ou reformadas e o valor máximo de aluguel das unidades habitacionais disponibilizadas, observando-se, no mínimo, o seguinte:

I - as unidades habitacionais dos edifícios integrantes dos programas que utilizem o instrumento previsto nesta seção serão locadas pelo Poder Público pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, para atendimento da demanda habitacional organizada pela Administração Municipal;

II - deverão ser locadas todas as unidades habitacionais dos edifícios nos quais se implantarem os programas de provisão habitacional utilizando-se o mecanismo previsto nesta seção, podendo o Poder Público ser responsável pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio;

III - o Poder Público poderá se responsabilizar pelas despesas extraordinárias do condomínio, nos termos da legislação federal de locações, excetuando-se danos imputáveis exclusivamente a moradores e terceiros;

IV - definição sobre a incorporação dos imóveis locados ao patrimônio público após o prazo de locação.

Art. 21. Independentemente da fiscalização ordinariamente realizada pelo Poder Público, o locador realizará o controle da destinação dos imóveis disponibilizados às famílias ocupantes nos termos desta seção e do art. 22, inc. III da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

§ 1º O Poder Executivo disciplinará por regulamento a forma pela qual o locador aferirá a ocupação das unidades imobiliárias locadas, em período mensal, e as demais informações pertinentes ao programa habitacional que serão disponibilizadas ao Poder Público.

§ 2º O locador do imóvel notificará imediatamente o Poder Público sobre qualquer alteração na posse das unidades imobiliárias locadas, sob pena de não pagamento dos valores mensais integrais devidos pela Administração Municipal, independentemente de outras sanções contratuais estabelecidas em instrumento próprio.

Art. 22. A cessão da posse do imóvel a terceiros por parte da família beneficiada acarretará a imediata cessação da fruição do benefício, cabendo a imediata desocupação do imóvel, para fins de locação para nova família constante da fila de atendimento do Poder Público.

Parágrafo único. O Poder Executivo disciplinará os modos e critérios de alteração da titularidade da posse das unidades disponibilizadas nos termos desta seção.

Art. 23. Poderão ser realizados credenciamentos públicos para viabilizar o consórcio imobiliário em imóveis descumpridores da função social da propriedade, sendo autorizado o investimento do Poder Público na reforma ou adaptação dos imóveis oferecidos pelos particulares para fins de utilização nos programas habitacionais do Município.

Parágrafo único. Os credenciamentos previstos neste artigo preverão, no mínimo:

I - o desconto dos valores eventualmente desembolsados pelo Poder Público dos devidos mensalmente ao proprietário do bem, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do valor mensal inicialmente devido ao locador;

II - o número mínimo de unidades a serem produzidas em função de cada consórcio celebrado;

III - definição sobre a incorporação das unidades locadas ao patrimônio público após o prazo de locação.

Seção IV

Das cartas de crédito habitacionais

Art. 24. Fica autorizado o Executivo a emitir cartas de crédito para aquisição de unidades habitacionais de interesse social, a serem utilizadas por famílias cadastradas na fila de atendimento do Poder Público.

Parágrafo único. O Poder Executivo disciplinará por regulamento:

I - os critérios para o acesso à carta de crédito;

II - os valores máximos das cartas de crédito a serem concedidas;

III - os mecanismos de garantia aos agentes financeiros responsáveis pela concessão das cartas de crédito, quando se tratar de recursos externos ou oriundos de agentes financeiros privados;

IV - as regras e condições de utilização do recurso e de disponibilização de fontes orçamentárias ao atendimento dos programas que utilizarão o recurso, valores das prestações, juros e reajustes incidentes e tempo de amortização da dívida;

V - o instrumento de formalização de contrato de compra e venda da moradia por intermédio da utilização da carta de crédito.

Art. 25. As cartas de crédito serão utilizadas para pagamento de unidades imobiliárias constantes em listagem pública, disponibilizada no sítio eletrônico da COHAB-SP após cadastramento realizado nos termos do regulamento.

§ 1º O cadastramento dos imóveis na lista prevista no caput será realizado independentemente de chamamento público, mediante simples adesão do interessado aos termos estabelecidos nesta lei e no regulamento.

§ 2º Para fins de cadastramento e manutenção na listagem dos imóveis adquiríveis mediante carta de crédito habitacional, as unidades imobiliárias deverão atender, no mínimo, às seguintes características:

- a) regularidade fiscal e registral;
- b) metragem mínima e máxima;
- c) valor máximo do imóvel;
- d) disponibilidade imediata para transmissão da propriedade e da posse;
- e) habitabilidade.

Seção V

Da reaquisição do imóvel financiado

Art. 26. Fica o Poder Público autorizado a realizar a reaquisição de imóveis financiados em seus programas de atendimento habitacional definitivo, nos termos desta lei.

Art. 27. O mutuário de programa de atendimento habitacional definitivo do Município poderá oferecer ao Poder Público imóvel para recompra observando-se o seguinte:

I - os pagamentos das mensalidades devem estar com, no máximo, duas prestações em atraso;

II - o valor a ser pago ao mutuário é a importância por ele amortizada em seu financiamento, corrigida por índice oficial de preços, descontando-se o valor eventualmente subsidiado na aquisição do bem, bem como cotas condominiais, tributos e eventuais parcelas em atraso;

III - o imóvel deve estar em perfeitas condições de habitabilidade, cabendo ao atual mutuário eventuais reformas necessárias no bem, ou aplicar desconto percentual do valor a ser ressarcido;

IV - o bem deverá estar desocupado no momento da transmissão do imóvel.

Art. 28. O imóvel será imediatamente transferido a beneficiado da fila de atendimento do Poder Público, nas condições do programa habitacional pertinente ao empreendimento, sendo o alienante reinserido na fila de atendimento do Município, se assim expressamente solicitado.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 29. As modalidades e mecanismos previstos nesta lei somente serão implementados mediante comprovação da viabilidade financeira e orçamentária, observando-se especialmente as disposições pertinentes a despesas que ultrapassem um ou mais exercícios financeiros e a Lei Complementar Federal nº 101, de 04 de maio de 2000.

Art. 30. Ressalvados os dispositivos que contrariem o disposto nesta lei, os regulamentos pertinentes aos temas nela tratados continuam em vigor, até sua atualização.

Art. 31. 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 Pode Entrar, deliberando sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades, bem como acompanhar e avaliar o seu desempenho e sua gestão econômica, social e financeira.

Art. 32. A SEHAB e a COHAB-SP poderão utilizar de recursos financeiros diversos dos previstos para o Programa Pode Entrar, complementando o seu aporte financeiro em quaisquer das modalidades do programa, bem como se valer dos instrumentos jurídicos criados nesta lei para implantação de outros programas e projetos sob sua responsabilidade.

Art. 33. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data de sua publicação.

Art. 34. A presente lei entrará em vigor a partir da sua publicação.

Às Comissões competentes.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 17/06/2021, p. 101

Para informações sobre este projeto, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.