



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei Nº 1067/2023

Processo Número: **19393/2023** | Data do Protocolo: 28/06/2023 18:20:18

Autoria: Professora Bebel

Assinaturas Indicadas:

Ementa: **Autoriza e Disciplina programa habitacional para os beneficiários que especifica no âmbito do Estado de São Paulo.**





Projeto de Lei

“Autoriza e Disciplina programa habitacional para os beneficiários que especifica no âmbito do Estado de São Paulo.”

A Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo decreta:

Artigo 1º O Governo do Estado fica autorizado a criar programa habitacional de âmbito estadual, que será regido nos termos da presente lei.

Artigo 2º O programa habitacional de que trata a presente lei 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.

Artigo 3º São diretrizes específicas do programa habitacional de que trata essa lei:

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.

Artigo 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 âmbito de qualquer município do Estado de São Paulo, bem como em cadastro mantido pelo Governo do Estado de São Paulo como destinatários de programas habitacionais dos municípios ou do Estado;

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

III - empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pelos poderes públicos estadual ou municipais, implantados em imóveis públicos ou privados;

IV. empreendimentos ou unidades habitacionais implantados em imóveis privados.

Artigo 5º O programa habitacional de que cuida essa lei 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.

Artigo 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 habitacional de que cuida a presente lei:

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 habitacional de que trata a presente lei, famílias que não se enquadrem nos incisos deste artigo.

Artigo 7º Nos termos e condições estabelecidas por esta lei e seu regulamento, os empreendimentos habitacionais no âmbito do programa habitacional de que cuida a presente lei poderão ser produzidos por intermédio dos regimes de execução da empreitada, cogestão ou autogestão.

§ 1º Para fins de implantação do programa habitacional de que cuida a presente lei, 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 os governos estadual e de qualquer município do estado, em conjunto ou separadamente, e associações e cooperativas habitacionais, que receberão recursos públicos para contratação de empresas previamente cadastradas junto ao Poderes Públicos estadual ou municipais para produção total das unidades habitacionais vinculadas ao programa habitacional de que cuida a presente lei, 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 pelos Poderes Públicos estadual ou municipais.

§ 2º O Poder Executivo estadual 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.

Artigo 8º Para fins de produção habitacional realizada em empreendimentos implantados em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pelos poderes públicos estadual ou municipais referida no inciso III do artigo 4º desta lei:

I - as entidades organizadoras selecionadas nos chamamentos públicos realizados pelos Poderes Públicos Estadual ou Municipais no âmbito de qualquer outro programa da mesma espécie, ainda que em âmbito federal, poderão viabilizar os empreendimentos nos imóveis a elas vinculados, por meio da adesão ao programa habitacional de que cuida a presente lei, 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 habitacional de





que trata essa lei 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 a qualquer fundo público estruturado para programas habitacionais do Estado ou dos Municípios do Estado de São Paulo.

§ 1º Na hipótese do inciso I, as entidades que pretendam aderir ao programa habitacional de que trata essa lei e que já tenham recebido em doação os imóveis deverão providenciar o distrato da doação, de modo a retornar a titularidade do imóvel aos Poderes Públicos do Estado ou dos Municípios, sem prejuízo à vinculação decorrente do chamamento, no ato da contratação da operação do empreendimento pelo presente programa.

§ 2º Os convênios junto aos fundos 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.

Artigo 9º Nos empreendimentos realizados no âmbito do programa habitacional de que cuida a presente lei:

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 préobra, 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.

Artigo 10. O programa habitacional de que trata a presente lei será financiado por recursos previstas no orçamento, repasses de outros entes federativos ou internacionais e quaisquer outras formas pertinentes à sua implantação.

Parágrafo único. Os recursos disponíveis para o programa habitacional de que trata essa lei, excetuando os oriundos de quaisquer instrumentos jurídicosurbanísticos 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 pelos poderes públicos estadual ou municipais 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 pelos poderes públicos estadual ou municipais, 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.

Artigo 11. Para a implementação do programa habitacional de que cuida a presente lei, 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 aos poderes públicos estadual ou municipais, na qualidade de órgão operador dos fundos estadual ou municipais para projetos habitacionais existentes;
 - 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 pelos poderes públicos estadual ou municipais para os financiamentos imobiliários;
- 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 HABITACIONAL DE QUE CUIDA A PRESENTE LEI

Artigo 12. Os poderes públicos estadual e municipais, por intermédio de seus órgãos gestores de projetos dessa ordem ou de parceiros públicos e privados, adotarão as medidas necessárias à implementação do programa habitacional de que cuida a presente lei, 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 pelos poderes públicos, 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

Artigo. 13. A provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação de unidades habitacionais produzidas ou reformadas diretamente pelos poderes públicos estadual ou municipais, ou por parceiros públicos ou privados, será efetuada com recursos dos entes federados 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

Artigo 14. Os poderes públicos estadual e municipais realizarão 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.

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

Artigo 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 áreas específicas do Estado ou de cada município.

§ 2º Os interessados deverão apresentar avaliação atualizada dos imóveis cadastrados, que deverão estar desocupados e aptos à imediata utilização pelas famílias indicadas pelos poderes públicos estadual ou municipais.

§ 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.

Artigo 17. Os poderes públicos estadual ou municipais poderão 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 Estado de São Paulo ou seus municípios.

Artigo 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.

Artigo 19. Os poderes públicos do Estado ou de seus municípios escolherão 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, para os municípios com mais de 40.000 habitantes;
- b) no caso de atendimento de população com características específicas, a serem definidas em regulamento, preferencialmente no mesmo distrito da comunidade a ser atendida.

Artigo 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 pelos poderes públicos do Estado ou de seus municípios pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, para atendimento da demanda habitacional organizada por eles;

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 os Poderes Públicos serem responsáveis 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.

Artigo 21. Independentemente da fiscalização ordinariamente realizada pelos Poderes Públicos, 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 Pública, independentemente de outras sanções contratuais estabelecidas em instrumento próprio.

Artigo 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.

Artigo 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 no programa habitacional de que cuida essa lei.

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

Artigo 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.

Artigo 25. As cartas de crédito serão utilizadas para pagamento de unidades imobiliárias constantes em listagem pública, disponibilizada nos sítios eletrônicos dos poderes públicos 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 re aquisição do imóvel financiado

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

Artigo 27. O mutuário de programa de atendimento habitacional definitivo de qualquer dos poderes públicos estadual ou Municipal 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.

Artigo 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 dos poderes públicos estadual ou municipais, se assim expressamente solicitado.

CAPITULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 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.

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

Artigo 31. Havendo legislação que crie conselhos de habitação no âmbito de cada ente federado caberá a estes conselhos participar da elaboração e fiscalizar a implementação do programa habitacional de que cuida essa lei, deliberando sobre suas diretrizes, estratégias e prioridades, bem como acompanhar e avaliar o seu desempenho e sua gestão econômica, social e financeira.

Artigo 32. Os poderes públicos estadual ou municipais poderão utilizar de recursos financeiros diversos dos previstos para o programa habitacional de que cuida a presente lei, 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.

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

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

JUSTIFICATIVA

Desde a extinção da CDHU há carência de programa habitacional que dê conta de resolver uma necessidade social e uma real carência dessa providência no âmbito do Estado de São Paulo.

Apresento à consideração de meus pares, portanto, um projeto moderno, responsável e ágil para que essa problemática possa ser resolvida.

Aqui se prevê que o Estado de São Paulo pode atuar por si só ou em parceria com municípios, cooperativas e demais agentes implementadores de projetos educacionais.

Não se pode deixar de responder a esse anseio popular, não se pode deixar que alguém não possa realizar o sonho de ter sua casa própria, para abrigar naquela seus entes queridos.

O projeto, no entanto, é autorizativo, para que não corra risco de padecer de vício de iniciativa.

Sala das Sessões, em

Professora Bebel - PT



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade> utilizando o identificador 3100300036003400300034003A005000

Assinado eletronicamente por **Professora Bebel** em 28/06/2023 18:14

Checksum: **53BBC64B991BE171F1A971A373F44CE0617BAC9682ECB2D63ECB1B84D1DF5865**



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100300036003400300034003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.