



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Ricardo Nunes - Prefeito

Ano 66

São Paulo, sexta-feira, 10 de setembro de 2021

Número 176

GABINETE DO PREFEITO

RICARDO NUNES

LEIS

LEI Nº 17.638, DE 9 DE SETEMBRO DE 2021

(PROJETO DE LEI Nº 390/21, DO EXECUTIVO, APROVADO NA FORMA DE SUBSTITUTIVO DO LEGISLATIVO)

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

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 17 de agosto de 2021, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

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 subsidiadas.

Parágrafo único. Para a implementação e o 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 art. 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 beneficiários 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 remoinvidas 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 art. 4º.

Art. 6º Os beneficiários que se enquadrarem nos grupos de renda previstos no art. 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 estabelecidos por esta Lei e seu regulamento, os empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar poderão ser produzidos por intermédio dos regimes de execução de 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 para produção total das unidades habitacionais vinculadas ao programa, por preço certo e total, incluindo remuneração para projetos, trabalho social, atividades de administração da construção e serviços de pós-ocupação;

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 representadas 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.

§ 3º O Poder Executivo definirá os critérios de seleção e contratação de empresa do ramo da construção civil por um dos regimes de execução previstos na legislação federal de licitações e contratos administrativos.

Art. 8º Para fins de produção habitacional realizada em empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas, ou empresas do ramo de construção civil, selecionadas pela SEHAB ou COHAB-SP, referidas nos incisos I, II e III do art. 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;

IV - os chamamentos públicos realizados pela SEHAB ou COHAB-SP no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida – PMCMV-FAR poderão ser viabilizados, por meio da adesão ao Programa Pode Entrar ou ao programa federal Casa Verde Amarela, nos termos de seus regulamentos, exceto nos casos em que os terrenos, por fatores supervenientes, tornaram-se inviáveis para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social.

§ 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 distrito 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 estabelecidos por regulamento pelo Poder Executivo.

§ 3º Nos empreendimentos realizados em parceria com associações e cooperativas habitacionais, compete às respectivas a apresentação da lista de seleção qualificada dos beneficiários com a identificação do grupo que será contemplado, aprovada em assembleia, registrada em ata, regulada pelos seus respectivos estatutos ou regimentos, observados as condições e critérios a serem estabelecidos em Ato do Executivo.

§ 4º Os contratos dos empreendimentos tratados neste artigo, firmados por meio do presente programa, terão cláusula de devolução do imóvel à COHAB-SP nos casos da inoperância ou deficiência na evolução do imóvel do contrato por parte da contratada, sem justificativa pertinente acatada pela contratante.

§ 5º Os imóveis tratados neste artigo que não tiverem sua contratação efetivada no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da adesão do interessado ao presente programa, por motivos não advindos do Poder Público, serão desvinculados da entidade selecionada ou conveniada, devendo retornar à SEHAB ou COHAB-SP para viabilização de nova destinação ao imóvel.

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. As unidades habitacionais poderão ser disponibilizadas em imóveis públicos ou particulares nas modalidades de construção verticalizada ou de lotes urbanizados.

Parágrafo único. A execução dos lotes urbanizados se dará através da implantação de infraestrutura básica, compreendendo rede de água, rede de esgoto, rede de energia elétrica, sistema de drenagem de águas pluviais, construção de passeios, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

Art. 11. Os contratos e registros efetivados no âmbito do Programa Pode Entrar serão formalizados, preferencialmente, em nome da mulher.

§ 1º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido no âmbito do Programa Pode Entrar, na constância do casamento ou da união estável, será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuados os casos que envolvam recursos do FGTS.

§ 2º Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 12. 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. 13. 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. 14. 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, 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 - reaqusição de unidades financiadas aos mutuários nos programas em andamento por SEHAB e COHAB-SP, para fins de nova alienação;

VI - contratação de projetos de Habitação de Interesse Social – HIS em imóveis privados.

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. 15. 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

Art. 16. A COHAB-SP, observada a legislação federal pertinente, realizará periodicamente o credenciamento, para fins de aquisição:

I - de unidades habitacionais que se enquadrem como Habitação de Interesse Social – HIS;

II - de terrenos aptos à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS.

§ 1º Para fins de utilização do instrumento previsto no inciso I, os imóveis objeto de credenciamento poderão ser caracterizados como edifícios inteiros ou unidades habitacionais vagas.

§ 2º Na aquisição de imóveis na hipótese do inciso II, fica autorizado o Poder Executivo ou a COHAB-SP a:

I - incluir a contratação da obra dos empreendimentos para implantação de Habitação de Interesse Social – HIS a ser realizada pelo Poder Público ou pelo alienante do imóvel;

II - oferecer como pagamento, total ou parcial, imóvel em troca de unidades habitacionais nele construídas.

Art. 17. O Poder Executivo disciplinará por regulamento os parâmetros mínimos para elegibilidade dos imóveis a serem oferecidos a credenciamento pelos particulares.

Art. 18. Os credenciamentos públicos realizados nos termos desta Seção destinam-se a aquisições simultâneas em condições padronizadas dos imóveis cadastrados nos termos do art. 16 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 pela COHAB-SP para as finalidades da aquisição.

§ 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. 19. 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 à locação das unidades habitacionais ao Município.

Art. 20. 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 de abril de 2021, observando-se o regimento trazido nesta Lei.

Art. 21. 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. 22. 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 ser 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. 23. Independentemente da fiscalização ordinária 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, inciso 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. 24. 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. 25. 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 deverão, 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;