



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
do Estado de São Paulo

PODER LEGISLATIVO

Projeto de Lei n° 805/2024

Processo Número: **28162/2024** | Data do Protocolo: 12/11/2024 18:18:47



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3100370035003000380035003A004300, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.



Projeto de Lei

Autoriza o Governo do Estado de São Paulo a instituir o Programa A Casa é Sua de empreendimentos habitacionais de interesse social.

A Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo decreta:

Artigo 1º Fica o Governo do Estado de São Paulo autorizado a instituir o Programa A Casa é Sua, que será disciplinado nos termos desta lei, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização.

Artigo 2º O Programa A Casa é Sua tem por objetivo criar mecanismos de incentivo para:

- I - a produção de empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II - a requalificação de imóveis urbanos ou a aquisição de unidades habitacionais destinadas às famílias de menor renda.

Parágrafo único. O programa será financiado com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS) e estará acessível aos municípios, entidades e iniciativa privada.

Artigo 3º São diretrizes específicas do Programa A Casa é Sua:

- I - ampliação dos convênios e parcerias para provisão de Habitação de Interesse Social (HIS);
- II - diversificação dos modelos de contratação entre a Secretaria Estadual de Habitação e os municípios do Estado de São Paulo;
- III - fomento a parcerias com associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos;
- IV - legalização e comercialização das unidades habitacionais construídas para atendimento definitivo;
- V - promoção de alternativas de autogestão coletiva em parceria com organizações da sociedade civil;
- VI - adoção de mecanismos de acompanhamento das ações realizadas no programa; VII - facilitação de crédito para produção de empreendimentos habitacionais em imóveis públicos ou privados;
- VIII - priorização dos subsídios para empreendimentos destinados às famílias de Faixa 1, conforme o inciso I do art. 5º, excetuando-se o inciso II do art. 4º.

Artigo 4º As unidades habitacionais serão disponibilizadas para situações específicas, nas seguintes modalidades:

- I - **Municípios:** empreendimentos destinados a municípios selecionados pelos programas habitacionais da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDHU) e pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU);
- II - **Urbanização e Regularização:** atendimento a famílias removidas involuntariamente por obras públicas;
- III - **Entidades:** empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais habilitadas pelo CDHU, implantados em imóveis públicos ou privados;
- IV - **Iniciativa Privada:** empreendimentos ou unidades habitacionais em imóveis privados.

Artigo 5º O Programa A Casa é Sua atende beneficiários em dois grupos de renda:

- I - Faixa 1, com renda familiar bruta de até 3 salários-mínimos;
- II - Faixa 2, com renda familiar bruta entre 3 e 6 salários-mínimos.





Parágrafo único. O limite de renda não se aplicará às famílias do inciso II do art. 4º.

Artigo 6º Os beneficiários deverão atender aos seguintes requisitos:

- I - não ser proprietário, promitente comprador, possuidor ou concessionário de outro imóvel;
- II - não ter sido beneficiado por atendimento habitacional definitivo em programas habitacionais de interesse social no país.

Artigo 7º Os empreendimentos habitacionais poderão ser executados pelos regimes de empreitada, cogestão ou autogestão.

§ 1º Para a implantação do Programa A Casa é Sua, considera-se:

I - **Municípios**: habilitados e selecionados conforme regras da CDHU, que receberão recursos públicos para contratação de empresas cadastradas para produção das unidades habitacionais;

II - **Contratação Direta**: contratação de empresas do ramo da construção civil segundo os regimes de execução previstos em lei;

III - **Parceria**: associação entre a CDHU e entidades habilitadas para construção e gestão dos empreendimentos habitacionais;

IV - **Entidades**: construção de unidades habitacionais por associações e cooperativas habitacionais, com assessoria técnica e repasse de recursos públicos.

§ 2º O Poder Executivo definirá os critérios de elegibilidade para a participação de municípios, associações e cooperativas habitacionais no Programa A Casa é Sua.

Artigo 8º Para empreendimentos em parceria com associações e cooperativas habitacionais:

I - as entidades organizadoras poderão viabilizar empreendimentos nos imóveis vinculados ao programa, desde que atendam aos critérios do Programa A Casa é Sua;

II - as entidades poderão aderir a contratos de parceria público-privada, sujeitos à análise de viabilidade pelo Poder Concedente;

III - convênios poderão ser firmados com o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, desde que respeitadas as condições legais.

Artigo 9º Para empreendimentos realizados com municípios selecionados em chamamentos públicos poderão aderir ao Programa A Casa é Sua, exceto nos casos em que os terrenos se tornarem inviáveis para habitação social.

Artigo 10º Todos os empreendimentos habitacionais do programa deverão atender aos seguintes parâmetros:

I - as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, exceto quando houver inviabilidade técnica;

II - o projeto deverá prever um trabalho social nas fases de pré-obra, obra e pós-ocupação;

III - serão reservadas cotas percentuais para pessoas com deficiência, idosos e mulheres em situação de violência doméstica.

Parágrafo único. Caso não seja atingido o percentual de cada cota, as unidades remanescentes serão destinadas conforme os critérios gerais do programa.

Artigo 11 O Programa A Casa é Sua será financiado por recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, orçamento estadual, repasses de outros entes federativos e outras fontes pertinentes.

Artigo 12 Para a implementação do Programa A Casa é Sua, o Poder Executivo definirá:





- I - as diretrizes financeiras para comercialização das unidades e as hipóteses de retomada;
- II - as metas de contratação por modalidade e regionalização; III - as especificações técnicas mínimas dos empreendimentos;
- IV - os critérios de seleção de projetos, municípios e entidades;
- V - a forma e periodicidade de divulgação das metas e seleções.

Artigo 13 A SDHU, por meio da CDHU e de parceiros públicos e privados, adotará as medidas necessárias para a implementação do Programa A Casa é Sua, utilizando-se como mecanismo a provisão habitacional mediante alienação ou locação de unidades habitacionais.

Parágrafo único. Os projetos devem indicar critérios de sustentabilidade: qualidade urbana, qualidade de projeto, gestão da água, eficiência energética e conservação e reciclagem de recursos materiais.

Artigo 14 As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Artigo 15 O Poder Executivo regulamentará esta lei em até 60 (sessenta) dias da data de sua publicação.

Artigo 16 Esta lei entrará em vigor na data desta publicação.

JUSTIFICATIVA

Este Projeto de Lei visa instituir o Programa A Casa é Sua no Estado de São Paulo, uma política habitacional voltada para o atendimento de famílias de baixa renda por meio da criação de empreendimentos habitacionais de interesse social. A habitação é um direito fundamental, essencial para a dignidade humana e para a inclusão social, e este programa busca mitigar o déficit habitacional, promovendo o acesso à moradia adequada para milhares de cidadãos que se encontram em situação de vulnerabilidade.

O Programa A Casa é Sua objetiva ampliar o alcance das políticas de habitação social no Estado de São Paulo por meio de mecanismos que incentivem tanto a construção de novas unidades habitacionais quanto a requalificação de imóveis urbanos já existentes. Para isso, o programa se baseará em uma política de financiamento subsidiado, com recursos vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), e estará acessível para municípios, entidades sem fins lucrativos e para a iniciativa privada. A intenção é criar um ambiente propício à construção de moradias acessíveis, viabilizando um ciclo de investimentos que atenderá diretamente as camadas mais necessitadas da população.

O Projeto de Lei também se destaca ao definir diretrizes claras e eficazes para a operacionalização do programa. Por meio do fortalecimento de parcerias e convênios com os municípios e a iniciativa privada, bem como do incentivo à atuação de cooperativas e associações habitacionais, busca-se estimular a participação de diversos agentes públicos e privados na execução das políticas habitacionais, gerando sinergias e promovendo um modelo de cogestão e autogestão habitacional. O projeto também prevê a possibilidade de parcerias público-privadas, assegurando a captação de investimentos e o aumento da capacidade de atendimento às demandas habitacionais.

As modalidades de atendimento do programa estão distribuídas em quatro eixos principais, para que o Programa A Casa é Sua possa atender as mais variadas situações e perfis de beneficiários: (i) apoio aos municípios para empreendimentos habitacionais; (ii) urbanização e regularização para famílias removidas por obras públicas; (iii) parcerias com entidades como associações e cooperativas; e (iv) envolvimento da iniciativa privada em projetos de interesse social. Este modelo integrado permitirá que o programa atenda tanto famílias com renda de até três salários-mínimos (Faixa 1) quanto aquelas com renda entre três e seis salários-mínimos (Faixa 2), sendo as primeiras o público prioritário.





O projeto de lei ainda propõe parâmetros para atender grupos específicos em situação de vulnerabilidade, como pessoas com deficiência, idosos e mulheres vítimas de violência doméstica, através da reserva de cotas para essas categorias. Além disso, exige que todos os empreendimentos habitacionais sejam adaptáveis, salvo em situações de inviabilidade técnica, visando à criação de moradias inclusivas e acessíveis.

A sustentabilidade também é uma preocupação central no Programa A Casa é Sua, que prevê a adoção de critérios como eficiência energética, gestão de água e conservação de materiais para os projetos habitacionais. Isso assegura que o programa contribua não apenas para a redução do déficit habitacional, mas também para a construção de cidades mais sustentáveis e resilientes.

Por fim, a operacionalização do programa será viabilizada por meio de instrumentos jurídicos e mecanismos de acompanhamento das ações realizadas, garantindo a transparência e a eficácia das políticas habitacionais. A regulamentação dos parâmetros técnicos, financeiros e de elegibilidade permitirá que o programa mantenha uma gestão eficiente e atenda às demandas de cada região de forma justa e equilibrada.

Portanto, o Programa A Casa é Sua, ao ser instituído pelo Governo do Estado de São Paulo, representa um passo significativo na promoção do direito à moradia, na redução da desigualdade social e na inclusão dos cidadãos de menor renda.

Luiz Claudio Marcolino - 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 3200310032003900390031003A005000

Assinado eletronicamente por **Luiz Claudio Marcolino** em 12/11/2024 18:16

Checksum: **087BB4345DCA766120DA9ED866DD5D20D1E2C4DAF0503CBDA3709D9D63C1ACD8**



Autenticar documento em <http://sempapel.al.sp.gov.br/autenticidade>
com o identificador 3200310032003900390031003A005000, Documento assinado digitalmente
conforme art. 4º, II da Lei 14.063/2020.