



**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.