



Prefeitura do Município de São Paulo

São Paulo, 24 de agosto de 2017.

GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. I. L. nº 324/2017-C

Ref.: Ofício SGP-12 nº 359/2017

DOCREC

566/2017

Senhor Presidente

Reportando-me ao ofício acima referenciado, em atenção ao requerimento de autoria do Vereador Reginaldo Tripoli, deliberado pela Comissão de Finanças e Orçamento, encaminho a essa Presidência cópia das informações oferecidas pela Secretaria Municipal de Habitação a respeito do Projeto de Lei nº 320/12, de autoria do Vereador Ricardo Teixeira, que dispõe sobre a criação do Programa Casa Paulistana.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.


MILTON FLAVIO M. LAUTENSCHLAGER
Secretário Especial de Relações Governamentais

Ao

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/DMF/drs
Resp 320-12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação nº _____
em 04/08/2017

PA 2017-0.092.157-2

INFORMAÇÃO Nº 186/ SEHAB / APRI / ATPP / 2017

A

ATAJ

Sr. Chefe da Assessoria

CÓPIA

Trata-se de Projeto de Lei, elaborado em 2012, que propõe a criação do Programa Casa Paulistana. De acordo com a redação apresentada à fl. 08-verso, este programa cria uma reserva de 10% (dez por cento) de todas as unidades habitacionais produzidas pela COHAB/SP para disponibilização a servidores públicos municipais. Referido Projeto de Lei foi encaminhado para maiores esclarecimentos com relação aos impactos nas metas e na política conduzida por esta Secretaria, que é a responsável pelas diretrizes da política habitacional de interesse social no Município de São Paulo.

Com relação aos questionamentos específicos encaminhados pela Comissão de Finanças e Orçamento, à fl. 03, cumpre-nos informar que, em 2016, foi encaminhado à Câmara Municipal de Vereadores o Projeto de Lei nº 619/2016, que propõe a revisão do Plano Municipal de Habitação (PL/PMH). O PL/PMH sistematizou duas diferentes tipologias de necessidades habitacionais, com o intuito de organizar os dados existentes: (i) precariedade habitacional e urbana; e (ii) dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico. Cada uma destas tipologias identifica um conjunto de situações de fragilidades que deve ser considerada para a contabilização do déficit habitacional, conforme abaixo.

Necessidades habitacionais		Intervenção no território	Novas unidades habitacionais	Regulação do mercado de aluguéis	Síntese das necessidades habitacionais
Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	Favelas e Loteamentos Irregulares ¹	740.239	89.953	—	830.192 domicílios
	Conjuntos habitacionais irregulares ²	20.702	—	—	20.702 domicílios

¹ Dados retirados do Habitasampa de abril/2016

² Dados estimados pela SEHAB em 2009



	Cortiços ³	68.331	12.058	—	80.389 domicílios
	População em situação de rua ⁴	—	15.905	—	15.905 pessoas
Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico ⁵	Coabitação familiar	—	103.664	—	103.664 domicílios
	Crescimento demográfico ⁶	—	147.151	—	147.151 domicílios
	Ônus excessivo com aluguel	—	—	187.612	187.612 domicílios
	Adensamento excessivo (em domicílios alugados)	—	—	47.443	47.443 domicílios
Estimativa da demanda por tipo de intervenção		829.272 domicílios	368.731 unidades habitacionais	235.055 domicílios	

Fonte: Anexo 2 do PL 619/2016.

Neste sentido, o PL/PMH propõe diferentes diretrizes, programas e estratégias de ação para a implementação da política habitacional no Município, de forma a contemplar a diversidade dos desafios para o enfrentamento das necessidades habitacionais. Portanto, o planejamento relacionado ao atendimento habitacional, conforme questionado no item 2 (fl. 3), deverá basear-se nas linhas programáticas propostas no PL/PMH. No entanto, é necessário ressaltar que as projeções e metas quantitativas não estão previstas no PL/PMH e deverão ser elaboradas a cada quatro anos, por meio de Planos de Ação Quadrienais de Habitação, a serem articulados com os Programas de Metas e os Planos Plurianuais.

No Programa de Metas deste governo (2017-2020) foram propostas três metas para habitação, quais sejam: (i) 210 mil famílias beneficiadas por procedimentos de regularização fundiária; (ii)

³ Dados levantados pela SEHAB em 2009, considerando-se apenas as Subprefeituras da Sé e Mooca

⁴ Dados estimados pela Fundação Instituto de pesquisas Econômicas - Fipe, em 2015

⁵ Dados sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole - CEM, a partir de dados do Censo 2010

⁶ A demanda habitacional futura por crescimento demográfico foi estimada pela SEHAB considerando-se a necessidade de moradias adicionais do tipo HIS 1 e HIS 2 até o ano de 2032, com base no crescimento previsto para a população do Município, distribuído conforme o perfil atual de renda e tomando apenas a parcela correspondente à renda familiar de até 5 salários mínimos, de acordo com Infocidade, da SMDU, com a premissa de 3 habitantes por unidade habitacional

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

Folha de Informação nº _____

em 04/08/2017

PA 2017-0.092.157-2

27.500 famílias beneficiadas com Intervenção Integrada em Assentamentos Precários; e (iii) 25 mil unidades habitacionais entregues para atendimento via aquisição ou via locação social. Mais especificamente, a meta de provisão habitacional – tema relacionado ao Projeto de Lei ora discutido – compreende o “Projeto Casa da Família”, que pretende promover o acesso de 24 mil famílias à casa própria, por meio de diferentes linhas de ação, sendo:

- (i) 11.000 unidades habitacionais de interesse social vinculadas aos projetos de urbanização de assentamentos precários;
- (ii) 2.500 unidades habitacionais de interesse social HIS 1 para atendimento da demanda aberta;
- (iii) 4.000 unidades habitacionais de interesse social HIS 1 - entidades e associações de moradia;
- (iv) 2.500 unidades habitacionais de interesse social em Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- (v) 4.000 unidades habitacionais por meio de Parceria Público Privada (PPP).

Além disto, esta meta é composta pelo “Projeto Unidades Habitacionais para Locação”, que pretende construir ou reformar 1.000 unidades habitacionais de locação social para atendimento de famílias com renda até 3 salários mínimos.

As linhas de ação estipuladas no Programa de Metas já indicam, em regra, a faixa de renda das famílias a serem beneficiadas com o atendimento habitacional. Conforme indicado acima, as metas estabelecidas por este governo priorizam o atendimento a famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos – HIS 1 –, valor inferior, portanto, ao indicado na proposta de fl. 08-verso.

Além da renda, algumas hipóteses de atendimento são destinadas exclusivamente ao reassentamento de famílias removidas em razão de obras públicas, como é o caso dos projetos de urbanização de assentamentos precários ou das Operações Urbanas Consorciadas. Nestas hipóteses, não seria possível reservar determinado número de unidades a servidores públicos municipais, uma vez que o fato gerador do atendimento é a remoção e o reassentamento das famílias. As únicas exceções seriam, assim, as unidades produzidas para “demanda aberta” (item ii) ou PPP (item v), que terá um cadastro específico para interessados – ressalte-se, de todo modo, que as faixas de renda também precisam ser observadas nestes casos.

Deste modo, não há nenhuma linha de ação destinada especificamente ao atendimento de servidores públicos municipais. Cumpre-nos esclarecer, com relação ao questionamento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação nº 14

PA 2017-0.092.157-2

em 04/08/2017

referente ao impacto gerado pelo Projeto de Lei no atendimento das metas, que a concretização de tais metas tem o objetivo de colaborar no enfrentamento geral das necessidades habitacionais da cidade, sem diferenciação específica. Caso os servidores municipais se enquadrem nos critérios de cada linha, poderão ser igualmente atendidos.

É importante elucidar também que, além dos critérios indicados acima, atualmente a produção habitacional de interesse social na cidade de São Paulo está diretamente vinculada ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV. Por meio da Lei Federal nº 11.977/2009 e da Portaria MCidades nº 415/2015, foram estabelecidos requisitos específicos para indicação de beneficiários do programa que devem ser observados pelos Municípios. Em complementação, o Decreto Municipal nº 57.432/2016, estabeleceu os seguintes critérios adicionais de priorização do Programa: (i) famílias de que faça parte mulher atendida por medida protetiva prevista na Lei Maria da Penha; (ii) famílias beneficiárias de auxílio aluguel ou que apresentem ônus excessivo com aluguel; e (iii) família residente ou que trabalhe no distrito de influência ou em distritos limítrofes ao do empreendimento. Não há, entre os critérios estipulados, a condição de servidor público municipal, o que inviabilizaria a reserva de unidades para este público nos empreendimentos habitacionais produzidos no âmbito do PMCMV. Ademais, a fixação dos critérios municipais de indicação de demanda para as unidades produzidas no âmbito do PMCMV deve ser debatida e aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação - CMH, que apresenta representação de órgãos públicos, da sociedade civil e de movimentos de moradia – estes últimos eleitos pela população. Assim, qualquer proposta de fixação de critérios específicos de indicação de demanda para unidades habitacionais produzidas com participação de recursos municipais devem passar por deliberação do CMH.

Ainda, há que se considerar que as fontes de recursos disponíveis para a produção de unidades habitacionais vigentes no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, são regidas por regras próprias, estabelecidas por seus conselhos, que estabelecem faixas de renda, percentuais e montante de financiamento, prazos e, via de regra, critérios de elegibilidade da demanda. É o caso dos recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social – FDS e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, que devem corresponder à quase totalidade dos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Folha de Informação nº 12

PA 2017-0.092.157-2

em 04/08/2017

financiamentos que viabilizarão as metas citadas. Assim, os servidores públicos municipais que atendam a estes critérios, já estão na qualificação de demanda destes empreendimentos.

De todo modo, é relevante informar que a produção habitacional de interesse social no Município, nos casos de "demanda aberta", é regulada pela Portaria nº 258/SEHAB.G/2016 - alterada pela Portaria nº 67/SEHAB.G/2017 - que estabelece os procedimentos de indicação de demanda em empreendimentos de habitação de interesse social. De acordo com a redação vigente, a comercialização de unidades habitacionais produzidas por empresas conveniadas ao Poder Público para este fim já deve se dar, exclusivamente, durante 30 dias, a inscitos nos cadastro da SEHAB e COHAB e a servidores públicos municipais, conforme abaixo:

"Artigo 11. Conforme o contido no inciso II do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 57.377 de 11 de outubro de 2016, a indicação das listas das demandas para os lotes e unidades habitacionais licenciados com base no Decreto 57.377 de 11 de outubro de 2016 será processada da seguinte forma:

I – Para os casas de produção de EHIS, EZEIS e HIS:

- a. Órgãos da Administração Pública Direta Municipal: o indicação do demanda será de competência do Prefeito Municipal da Cidade de São Paulo - PMSP, por intermédio da SEHAB;*
- b. Empresas de Controle Acionário Público: o indicação do demando será de competência do Prefeito da Cidade de São Paulo – PMSP, por intermédio da SEHAB e/ou do COHAB;*
- c. Entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público para essa finalidade: a indicação do demando será dos próprios agentes privados, mediante cumprimento dos critérios de enquadramento previstos no artigo 12 desta Portaria;*
- d. Entidades, não indicadas no item "c", ou empresas que desenvolvem empreendimentos, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público para essa finalidade: a comercialização será exclusiva o inscitos nos cadastros do SEHAB e COHAB/SP ou o servidores públicos do Município de São Paulo, pelo prazo de 30 dias, contados a partir de requerimento do interessado instruído com certidão do registro da incorporação. Decorrido este prazo, as*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CÓPIA

PA 2017-0.092.157-2

Folha de Informação nº _____

em 04/08/2017

unidades remanescentes poderão ser comercializadas a demanda indicada pelo próprio interessado. Em quaisquer dos casos, serão observados os critérios de enquadramento previstos artigo 12 da presente Portaria e a exceção prevista no Parágrafo Único deste artigo.

e. Empresas e Entidades sem fins lucrativos, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público para essa finalidade, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município: a indicação da demanda deverá respeitar o regramento específico do programa habitacional respectivo e, no que couber, o disposto a seguir:

- Entidades: a competência será dos próprios agentes, mediante o cumprimento das condições previstas no artigo 12 desta Portaria;

- Empresas: a competência será da SEHAB e/ou do COHAB.” (grifo nosso)

Por todo o exposto, esta Assessoria entende que o Projeto de Lei constante de fl 08-verso não é interessante à política habitacional de interesse social conduzida pelo Executivo, uma vez que já existem critérios específicos vinculados aos programas existentes, bem como já há previsão de comercialização prioritária a servidores públicos municipais nos casos de empreendimentos com demanda aberta.

Sendo o que tínhamos para o momento, encaminhamos o presente para ciência e manifestação dessa Assessoria Jurídica com relação ao Projeto de Lei ora proposto. Em seguida, sugerimos o envio deste para deliberação do Sr. Secretário.

Em 04/08/2017

CRISTIANE DUTRA

Assessora Técnica Chefe de Planejamento
Assessoria de Planejamento e Pesquisa – ATPP
Secretaria de Habitação – SEHAB



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

CÓPIA

Folha de Informação nº..

do Processo nº 2017-0.092.157-2

em

04/08/2017 (a) **MARIA ARINA PEREIRA**
Agente de Apoio
SEHAB-ATAJ

INTERESSADO: CAMARA MUNICIIPAL DE SÃO PAULO

ASSUNTO: Projeto de Lei nº 320/12 – autoria do Vereador Ricardo Teixeira que objetiva criar o Programa Casa Paulistana, consistente na separação de uma cota de 10% de todas as unidades habitacionais construídas pela COHAB, destinando- a aos servidores públicos municipais na forma e condições que especifica.

INFORMAÇÃO N.º 2994/SEHAB-G/17

SGM-ATL

Restituo o presente a esta Assessoria com as informações prestadas pela Assessoria de Planejamento e Pesquisa – ATPP, às fls. 13/18.

S.P., 04/08/2017.

ELIANA GOMES
Chefe de Gabinete
SEHAB-G