



**CÂMARA MUNICIPAL DE
SÃO PAULO**

Secretaria de Apoio Legislativo - SGP2
SPLegis

PROJETO DE LEI 619/2016 DE 21/12/2016

Promovente:

Executivo - FERNANDO HADDAD

Ementa:

APROVA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, CONFORME PREVISTO NO ARTIGO 293 DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DE ACORDO COM O SISTEMA NACIONAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL - SNHIS.

Observações:

Arquivado em ____/____/____

Chefe de Seção



GABINETE DO PREFEITO

Ofício A. J. L. nº 275/16

Prefeitura do Município de São Paulo

Folha nº 10 Proc. nº 1
Adelina Cicco - Ass. Parlamentar

São Paulo, 20 de dezembro de 2016. RF 100.406

3

Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido à análise e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei que aprova o Plano Municipal de Habitação, conforme previsto no artigo 293 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência meus protestos de apreço e consideração.


FERNANDO HADDAD
Prefeito

Ao

Excelentíssimo Senhor

ANTONIO DONATO

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo


JAM/bam
Plano Municipal de Habitação OF

Segue(m) Juntado(s), nesta
data, documento(s) e folha de
informação rubricados sob
nº 2 a 106
Em 02/02/17
Ass: Adelina Cicone

Adelina Cicone
Assistente Parlamentar
Registro 100.406

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Projeto de Lei que estabelece o Plano Municipal de Habitação (PMH).

1 - Introdução

Este texto acompanha o Projeto de Lei que revisa o Plano Municipal de Habitação (PMH), em conformidade com o artigo 293 do Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, que determina a revisão do Plano Municipal de Habitação como ação prioritária da Política de Habitação Social da cidade.

A revisão do PMH se insere no ciclo de revisão de todo o marco regulatório da política urbana municipal, iniciada com a revisão do PDE, já no primeiro semestre de 2013, seguida pela revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016), do Código de Obras e Edificações e das leis específicas de Operações Urbanas Consorciadas e outros planos setoriais. Além disto, a legislação federal, Lei Federal n. 11.124 de 16 de junho de 2005, também determina a necessidade da existência de um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) para que o município possa participar do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

No contexto municipal, essa revisão não se justifica somente por causa de exigências legais, mas, sobretudo pela necessidade de se consolidar uma política municipal de habitação mais abrangente e atualizada, pois a lei que rege a política habitacional vigente (Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994) foi aprovada há mais de 20 anos, e traz diretrizes muito genéricas, com poucas respostas às diferentes demandas habitacionais existentes no município atualmente. Houve momentos posteriores de debate sobre a política habitacional da cidade, em 2003 e 2009, consolidados em diferentes propostas de plano municipal de habitação que, no entanto, não chegaram a ser aprovadas em lei. A atualização permanente da política habitacional é, de qualquer forma, necessária, seja pelas dimensões da cidade, seja pela velocidade com que os cenários habitacionais e urbanos se modificam. Há de ser recordado também que o direito à moradia digna faz parte dos direitos sociais do cidadão, consolidados na Constituição Federal de 1988.

A cidade de São Paulo, por seu tamanho e sua importância econômica, potencializa a problemática habitacional. Estima-se, de acordo com os dados extraídos do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo (Habisp/abril

L



autuado em 09/02/2017 18:02:37.

Folha nº	03	do proc	2
Nº	01.619	de 16	
Adeline D'Amorim - Adv. Parlamentar			

2016), que 445.112 domicílios estejam em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares. Por isso, o enfrentamento da precariedade habitacional, em todas as suas facetas, deve ser, pela urgência, a prioridade da política habitacional do município.

Para enfrentar este desafio, é fundamental estruturar uma política que, no âmbito do governo municipal, seja consolidada de modo integrado ao planejamento das políticas setoriais no território, seja por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das subprefeituras, seja pela adoção dos instrumentos urbanísticos, como as Operações Urbanas Consorciadas (OUC), os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) e os Planos de Urbanização de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), voltados ao desenvolvimento de projetos de intervenção integrados, constantes do PDE.

Mas, para além do município, a política habitacional na cidade deve estar alinhada com as políticas nacional e estadual, e apontar para uma articulação com os diversos municípios da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Uma boa governança metropolitana deve articular as cinco sub-regiões da RMSP, por meio dos consórcios existentes e do novo Conselho Consultivo, para se estabelecer com as subprefeituras e a Sehab/Cohab-SP uma gestão comum das demandas habitacionais, das perspectivas de atendimento, das intervenções em áreas de divisa (geralmente córregos com margens ocupadas por assentamentos precários), e atuar conjuntamente na mitigação dos impactos e na urbanização necessária ao redor de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) em áreas de influência das sub-regiões.

A criação de Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) de interesse metropolitano, por exemplo, pode ser uma das ações a ser tomada nesse sentido, com o estudo de contrapartidas entre municípios pelo adensamento habitacional, ampliação da oferta de serviços públicos intermunicipais, evitando a criação de novas cidades dormitório. Por isso, é desejável a elaboração de convênios entre municípios da RMSP, e o Plano Municipal de Habitação pretende deixar preparado o caminho institucional e jurídico para isso, além, é claro, de fortalecer a articulação da política habitacional com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da RMSP (PDUI). A gestão conjunta precisa também acontecer de maneira articulada com o Governo Estadual e as ações da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), para atuar de forma associada em áreas de divisa intermunicipais, enfrentando a questão de atendimento de demandas oriundas de outros municípios. Interessa, também, o fortalecimento de programas em parceria com as entidades – como por exemplo o PMCMV Entidades –, que ajudam na gestão de demandas que muitas vezes não se limitam ao território municipal.

L



Se o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana pelo município se vale de formas de captação de recursos próprias, ainda é importante a participação de recursos federais e estaduais, tornando-se necessário reequilibrar o orçamento habitacional e criar alternativas para a provisão de moradia e para a melhoria habitacional mais autônomas e sustentáveis.

O Plano Municipal de Habitação tem um horizonte de duração de 16 anos, com previsão de atualizações nas metas e projeções quantitativas no território a cada quatro anos, por meio dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação, articulados com os Programas de Metas e os Planos Plurianuais, o que permitirá atualizações conforme as diversas conjunturas econômicas e a disponibilidade de recursos e de financiamentos habitacionais, ao mesmo tempo em que assegurará perenidade e coerência na condução da política habitacional do município ao longo das próximas quatro gestões.

2 - Estimativa das Necessidades Habitacionais

No sentido de aprimorar o entendimento e organizar o levantamento de dados acerca da precariedade e das necessidades habitacionais da cidade, o Plano Municipal de Habitação propõe a constituição de duas tipologias de necessidades habitacionais, relacionadas a:

- Precariedade habitacional e urbana
- Dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico

A precariedade habitacional e urbana é identificada por um conjunto de situações de fragilidades representadas pela condição socioeconômica dos moradores – como renda média do responsável, anos médios de escolaridade e taxa de alfabetização; pela qualidade das moradias em si – como tipo da construção (alvenaria ou madeira), número de cômodos e a presença ou não de sanitários; pela garantia da posse ou não da moradia e do terreno; e pela situação urbanística de sua inserção – como a presença ou não de redes de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, coleta de lixo, iluminação pública, pavimentação das vias e sistema de drenagem), presença de risco ambiental (alagamentos, deslizamentos ou outros tipos de risco), presença ou não de equipamentos e serviços públicos, assim como de áreas livres e de uso comum. Essas situações, somadas ou não, se expressam territorialmente na forma de assentamentos precários, que podem apresentar um ou

L



mais tipos de precariedade, quais sejam: fundiária, urbanística e da moradia. O anexo 2 deste projeto de Lei quantifica, qualifica e categoriza as necessidades habitacionais.

Além das necessidades habitacionais relacionadas diretamente à precariedade habitacional e urbana, existem mais quatro componentes das necessidades habitacionais: a coabitação familiar; o ônus excessivo com aluguel; o adensamento excessivo em domicílios alugados e a demanda habitacional futura, decorrente do crescimento demográfico que ocorrerá durante a vigência deste Plano Municipal de Habitação.

Com o objetivo de atualizar e aprimorar metodologicamente o levantamento das necessidades habitacionais do município de São Paulo, o Centro de Estudos da Metrópole (CEM) foi contratado para quantificar e qualificar os dados de domicílios em assentamentos precários, o déficit habitacional e a demanda habitacional futura devido ao crescimento demográfico. Esse levantamento também previu a criação de uma metodologia de análise dos dados dos Censos, compatibilizados com os dados cartográficos de assentamentos precários da Secretaria Municipal de Habitação - Sehab, possibilitando o desenvolvimento de uma série histórica, que permitirá avaliar e monitorar a implementação da política habitacional.

Complementarmente, este Plano Municipal de Habitação propõe a revisão da classificação dos assentamentos precários, para além da denominação histórica (favelas, loteamentos irregulares, entre outros), de modo a alinhá-la ao Plano Nacional de Habitação (Planhab). A classificação proposta permitirá identificar tipos de assentamentos e as intervenções necessárias, deverá basear a priorização dos atendimentos, bem como servirá para dimensionar os recursos necessários para o enfrentamento da precariedade. Partindo-se do pressuposto que a caracterização dos assentamentos precários deve ter correspondência com as categorias de intervenção propostas, define-se a classificação dos assentamentos precários em consolidados, consolidáveis e não consolidáveis.

3 – Objetivo do Projeto de Lei

Um dos aspectos mais importantes da política habitacional é sua diversidade. Os desafios a serem enfrentados são variados e pressupõem ações específicas para cada caso. Não se pode oferecer para uma favela consolidada há décadas a mesma política que se ofereceria para outra em situação de risco iminente, assim como não são problemáticas semelhantes, por exemplo, a da população em situação de rua, de moradores de cortiços, ou de famílias que residem em loteamentos distantes, na

L



periferia. Cada realidade enseja uma ação diferente do Poder Público, uma integração específica com as políticas urbanas, uma parceria própria com outras secretarias ou subprefeituras, etc. Por isso, a política habitacional deve oferecer uma variedade de alternativas de ação, visando responder à precariedade habitacional em todas as suas formas.

O Plano Municipal de Habitação proposto estrutura-se em torno de três grandes linhas de atuação, chamadas "Linhas Programáticas": o Serviço de Moradia Social, para atendimento à demanda por moradia transitória, oriunda de frentes de obras públicas e situações emergenciais e de vulnerabilidade; e o atendimento definitivo, por meio da Provisão de Moradia e da Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, que define os territórios marcados pela precariedade habitacional e urbana na cidade como áreas prioritárias para a política habitacional. A estas três linhas programáticas, soma-se um conjunto de ações transversais, que dão apoio a todos os programas acima elencados. São elas: a Assistência Técnica, Jurídica e Social; a Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis; a Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos; a Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos; a Gestão de Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parâmetros e Normas para Habitação de Interesse Social e Qualidade dos projetos Arquitetônicos e Urbanísticos e Gestão do Risco.

Além de estruturar de uma política habitacional com programas e estratégias diversificados e adequados para o enfrentamento dos diferentes problemas e necessidades habitacionais identificados no município, a revisão do Plano Municipal de Habitação orientou-se pelas diretrizes de:

- promover uma política habitacional que priorize o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana e o atendimento à população de baixa renda;
- articular os programas e ações habitacionais a estratégias de financiamento e de gestão;
- aprimorar os mecanismos de transparência, participação e controle social na efetivação da política habitacional;
- aperfeiçoar os mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional e urbana;
- estabelecer diretrizes para a definição de prioridades e para a articulação das ações e investimentos públicos no território;

h



- promover uma estrutura institucional adequada aos programas e ações previstos neste Plano Municipal de Habitação;
- integrar-se ao planejamento das políticas setoriais no território, por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das Subprefeituras, pela adoção dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 ou outras formas que se mostrarem eficazes no atendimento aos objetivos da Política Municipal de Habitação;
- alinhar-se às políticas habitacionais metropolitana, estadual e federal, participando e influenciando na construção desses instrumentos;
- articular-se com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do Município e das demais esferas de Governo, especialmente com as da região metropolitana de São Paulo.

4 - Estrutura do Projeto de Lei

A estrutura do Projeto de Lei do PMH é composta por 8 (oito) Títulos nos quais se organizam capítulos, seções e subseções cujos conteúdos tratam de aspectos programáticos da política municipal de habitação e de diretrizes de alteração legislativa necessária para estruturação de sua gestão e financiamento. Esses títulos foram denominados nos seguintes termos:

Título I – Da abrangência, princípios, diretrizes e objetivos

Título II – Do Plano Municipal de Habitação

Título III – Da Articulação do Plano Municipal de Habitação com os instrumentos urbanísticos

Título IV – Da Gestão Participativa e controle social na Política Municipal de Habitação

Título V – Do Sistema de Informações e Monitoramento

Título VI – Diretrizes, Instrumentos e Fontes de Financiamento Habitacional

Título VII – Das Metas e Diretrizes para Distribuição dos Recursos Financeiros

Título VIII – Das Disposições Finais e Transitórias

h



Título I – Da abrangência, dos princípios, diretrizes e objetivos

No Título I apresentam-se os princípios e diretrizes que orientam a política habitacional nacional e no Município de São Paulo, previstos na Constituição Federal, no Estatuto da Cidade, na Lei do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS e no Plano Diretor Estratégico aprovado em 2014. Trata-se de princípios consagrados no ordenamento jurídico-urbanístico nacional que expressam o projeto de cidade e a política habitacional decorrente dessa visão, priorizando a efetivação dos direitos sociais e a melhoria da qualidade de vida da população, buscando a articulação com instrumentos de planejamento existentes. O título apresenta o objetivo central que orienta a Lei: O Plano Municipal de Habitação tem como objetivo estruturar programas, ações e estratégias para o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana, em conjunto com estratégias de financiamento e de gestão participativa, a fim de atingir as metas aqui estabelecidas, que serão territorializadas nos Planos de Ação Quadrienais de Habitação, a serem realizados a cada 4 (quatro) anos, em articulação com o Programa de Metas, Planos Plurianuais e Planos Regionais de Subprefeituras.

Título II – Do Plano Municipal de Habitação

O Título II constitui-se nos aspectos programáticos da Lei. Em primeiro lugar apresenta dois temas estruturantes do desenho da política municipal habitação, quais sejam: as diretrizes para levantamento das necessidades habitacionais e os critérios e procedimentos de atendimento da demanda habitacional identificada no município. Em seguida apresenta a estrutura das linhas programáticas, programas e modalidades, apoiadas por programas e ações transversais. A cada capítulo são pormenorizadas as três linhas programáticas: o Serviço de Moradia Social; a Provisão de Moradia e a Intervenção Integrada em Assentamentos Precários; os dois programas transversais de destaque: Assistência Técnica, Jurídica e Social e Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis e as demais Ações Transversais.

1ª Linha Programática: Serviço de Moradia Social

Modalidades: Acolhimento Institucional Intensivo:

Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados;

Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos;

Bolsa Aluguel

F



A demanda habitacional emergencial consome grande parte dos esforços da Secretaria Municipal de Habitação. O quadro permanente de demandas de atendimento é composto por famílias retiradas de áreas de risco, atingidas por incêndios, enchentes, deslizamentos; os moradores forçados a sair de suas casas em razão de frentes de obras de infraestrutura conduzidas pela prefeitura; a população em situação de rua em extrema fragilidade; as famílias em situação de vulnerabilidade, como idosos, deficientes, doentes crônicos; as mulheres vítimas de violência doméstica.

Face à dificuldade de oferecer rapidamente uma alternativa de moradia a essas situações, criou-se, em 2007, o Programa Parceria Social (Resolução do CMH n. 31/2007), com o oferecimento de quantidade em dinheiro que permitisse, de forma rápida e sem compromisso obrigatório com a disponibilidade imediata de moradia, remediar a situação dessa população, permitindo-lhe o complemento de renda necessário para acesso ao aluguel no mercado formal. Tendo variado em suas formas ao longo do tempo, hoje tal modelo de atendimento é denominado "Auxílio Aluguel", e atende cerca de 30 mil famílias na cidade (dados de abril de 2016), a um custo anual de cerca de R\$ 140 milhões.

Essa estrutura de atendimento, entretanto, não é plenamente eficiente na atenção a essas situações emergenciais. A limitação financeira para concessão de auxílios em dinheiro, a dificuldade em criar um fluxo de espera para o atendimento definitivo e a quantidade de determinações judiciais para concessão do auxílio, fazem com que o Poder Público tenha dificuldades em substituir o atendimento financeiro por uma oferta habitacional imediata. A consolidação do Auxílio Aluguel como principal alternativa de atendimento emergencial e transitório criou desvirtuamentos incompatíveis com uma boa política habitacional, pois este passou a ser entendido como um benefício-fim, uma compensação a ser exigida quase que automaticamente, inclusive em situações de ocupação de imóveis privados, processo jurídico do qual a prefeitura não é parte e em que o ônus do descumprimento da função social deveria recair sobre o proprietário. Com os recursos financeiros a ele destinado atualmente, seria possível produzir cerca de mil unidades habitacionais por ano. Tal fato se agrava quando as políticas de urbanização de favelas removem famílias sem produzir o mesmo número de unidades, oferecendo aos não contemplados o Auxílio Aluguel.

Assim, propõe-se a estruturação do programa Serviço de Moradia Social, previsto no artigo 295 do Plano Diretor Estratégico do município. O Serviço de Moradia Social cria opções de atendimento que incluem como beneficiários tanto a população em situação de vulnerabilidade social, como aquela removida por frentes de obras



públicas ou de áreas de risco. Estas famílias compõem, atualmente, a lista prioritária de atendimento da Sehab, sendo beneficiadas pelo Auxílio Aluguel no âmbito da Portaria n. 131/2015/Sehab.

A linha programática Serviço de Moradia Social estrutura-se em quatro modalidades, sendo que para aquelas situações de demanda mais vulnerável, o atendimento deve-se dar por uma ação integrada de gestão entre a Secretaria de Habitação e as demais secretarias de atendimento social. Os critérios para a proposição das diferentes modalidades levou em consideração a situação de vulnerabilidade da demanda e o tipo de atendimento almejado por essas famílias. As modalidades propostas para o SMS são: Acolhimento Institucional Intensivo; Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados; Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos e Bolsa Aluguel.

Assim, com o Serviço de Moradia Social, o município de São Paulo passa a ter uma política estruturada e consistente de atendimento à demanda mais urgente, diminuindo um gargalo importante hoje existente. É proposto um fluxo de atendimento da política pública que permite, em médio prazo, a paulatina substituição do Auxílio Aluguel por uma oferta de alternativas que encaminhem efetivamente a população para uma solução de moradia adequada à sua situação, ora temporária, ora mais perene, e em todos os casos vinculada à possibilidade de acesso ao atendimento habitacional definitivo.

2ª Linha Programática: Provisão de Moradia

Programa: Provisão de Moradia para Aquisição

Modalidades: Promoção Pública de Moradia

Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários

Promoção de Moradia por Autogestão

Promoção Privada de Moradia

Aquisição de Moradia Pronta

Programa: Locação Social

Modalidades: Locação Social de Promoção Pública

Locação Social por Autogestão

Programa: Locação Social de Mercado

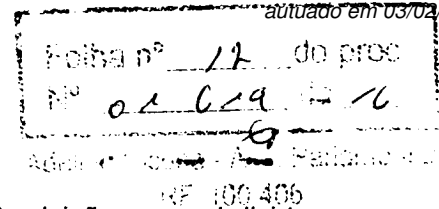


Para além do Serviço de Moradia Social, destinado à demanda por atendimento emergencial e transitório, a política habitacional do município deve oferecer uma solução habitacional de longo prazo, para o acesso definitivo à moradia. Essa é a segunda linha programática da política habitacional proposta, denominada de Provisão de Moradia.

Tradicionalmente, no Brasil, a política habitacional sempre foi entendida como uma política de acesso à casa própria. Propõe-se que a política de habitação para acesso à moradia definitiva se baseie em dois programas: o tradicional acesso à propriedade, mas também a estruturação de um amplo programa de locação social. Dessa forma, a política habitacional do município amplia consideravelmente o leque de possibilidades oferecidas aos que mais precisam: partindo de um atendimento emergencial e transitório (o Serviço de Moradia Social), será possível estabelecer um fluxo para o acesso definitivo à moradia, seja pelo financiamento à produção e acesso à casa própria, seja pela oferta de moradia em aluguel de imóvel público. A existência e a manutenção de um parque público de unidades habitacionais permitirá ao município maior autonomia em relação às políticas externas de financiamento para o atendimento habitacional e, indiretamente, contribuirá para a regulação do mercado privado de aluguéis.

No Plano Municipal de Habitação proposto, a produção para o acesso à casa própria se organiza em consonância com os programas habitacionais ligados às linhas de financiamento federais, estaduais ou mesmo internacionais em andamento ou que venham a ser disponibilizadas. Considerando um cenário de continuidade da política habitacional nacional vigente, o município de São Paulo talvez seja um dos mais bem preparados para responder aos financiamentos do Programa Minha Casa Minha Vida. Mas, mesmo com uma eventual e indesejada paralisação do programa federal, a política de provisão de moradia para aquisição do município buscará manter a modalidade de grande produção alavancada pelas empresas do setor da construção civil,, assegurando a qualidade arquitetônica e urbanística dos grandes conjuntos produzidos. E, por outro lado, a produção habitacional por autogestão será fomentada e fortalecida, no âmbito municipal, em moldes semelhantes ao praticado no âmbito do PMCMV Entidades. Mais do que na quantidade de unidades produzidas, essa modalidade se destaca pela qualidade apresentada no âmbito arquitetônico e urbanístico, além de seu importante papel na solidificação do tecido social. São Paulo tem longa tradição nesse sentido, tendo sido uma das cidades pioneiras a incorporar, no Brasil, os mutirões autogeridos como parte da política habitacional da cidade, ainda na década de 1980.

h



147 100,406

Por fim, o último Programa da linha programática da Provisão de Moradia é o Locação Social de Mercado que busca promover uma ação direta para a regulação do mercado de aluguéis, alavancando uma oferta condizente com as faixas de renda mais baixas. Para aumentar o interesse do setor privado em direcionar seu imóvel e/ou produzir unidades habitacionais para o Locação Social de Mercado, propõe-se oferecer incentivos tributários e urbanísticos aos proprietários ou agentes promotores que aceitem disponibilizar para aluguel unidades habitacionais a valores determinados pela prefeitura, dentro de patamares de aluguel social definidos, variáveis por região. O benefício se estenderá enquanto o proprietário mantiver a oferta nessas condições. Espera-se que, com a ampliação da oferta de unidades para aluguel social, haverá diminuição da pressão da demanda por moradia, uma vez que parte dela conseguirá obter soluções adequadas no âmbito do mercado privado de aluguéis.



3ª Linha Programática: Intervenção Integrada em Assentamentos Precários

Programa: Urbanização de Assentamentos Precários

Modalidades: Urbanização Complexa

Pequenas Intervenções de Urbanização

Programa: Regularização Fundiária de Interesse Social

Programa: Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários

Modalidades: Melhorias Habitacionais Integradas

Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares

Programa: Intervenção em Cortiços

A ainda alta incidência no território de assentamentos marcados pela precariedade, muitos irregulares, outros em áreas impróprias, alguns em terrenos passíveis de consolidação, e ainda a presença de cortiços, faz com que esta deva ser uma prioridade de atuação da política habitacional. Por isso, propõe-se a linha programática Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, cujas intervenções em áreas precárias se valem de todas as linhas programáticas propostas para o atendimento habitacional, podendo encaminhar a população ao Serviço de Moradia Social, quando for necessário o atendimento em decorrência da remoção de famílias em situação de risco ou de vulnerabilidade social, ou à Locação Social ou à Provisão de Moradia para Aquisição, quando necessária a remoção das moradias e sua substituição por novas unidades, conforme a situação. A peculiaridade desta linha programática é que ela atua em áreas bem delimitadas no território. E, sobretudo, que ela propõe para estas áreas uma intervenção integrada, intersetorial e intersecretarial, que se articula neste território. Dessa forma, são propostos eixos de ação distintos conforme a característica dos assentamentos e das precariedades que visam enfrentar, quais sejam: o eixo Favelas e Loteamentos Irregulares, o eixo Conjuntos Habitacionais Irregulares e o eixo Cortiços.

A linha programática Intervenção integrada em assentamentos precários visa articular ações voltadas para a eliminação da precariedade e à integração desses assentamentos à cidade formal, o que abrange a integração de intervenções físicas, às ações de regularização fundiária e do trabalho social, com diferentes graus de complexidade, e envolvendo setores diversos da administração pública. Ou seja, trata-se de uma abordagem intersetorial de intervenção no território às quais se somam



outras ações na escala da estruturação urbana local, comprometidas com a adequada acessibilidade, a qualificação dos espaços públicos, a implantação de áreas livres e parques lineares, de equipamentos de saúde, educação, cultura, assistência social, trabalho e geração de renda, bem como o reconhecimento e regularização das atividades comerciais e de serviço existentes nos locais, de modo que se possa enfrentar a dimensão de exclusão sócio-territorial de forma mais abrangente.

Os eixos de ação são compostos por programas habitacionais, como o Programa Urbanização de Assentamentos Precários, o Programa Regularização Fundiária de Interesse Social, o Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários e o Programa Provisão de Moradia em Assentamentos Precários, que devem ser acionados e combinados de acordo com as necessidades habitacionais e as características dos assentamentos precários.

O Programa Urbanização de Assentamentos Precários reúne ações de urbanização e intervenções físicas, com provisão de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, e a recuperação ambiental dos assentamentos de modo a eliminar as situações de risco e de insalubridade, bem como a inadequação urbanística dos assentamentos, e possibilitar a consolidação das moradias e a permanência de quem ali reside. Ele está organizado em duas modalidades: Urbanização Complexa e Pequenas Intervenções de Urbanização.

O Programa Regularização Fundiária de Interesse Social, com base nos instrumentos jurídicos e urbanísticos da política urbana, presentes no Plano Diretor Estratégico, propõe que a partir do reconhecimento da realidade sócio-territorial de cada assentamento seja promovido o direito à posse e à permanência dos moradores de áreas ocupadas informalmente e a ampliação do acesso à terra urbanizada, por meio da titulação de seus ocupantes, com prioridade para as famílias de baixa renda. São várias as formas de irregularidade presentes no território da cidade, a depender das características dos assentamentos em relação à propriedade da terra (se estão em áreas públicas ou privadas), à origem e forma da ocupação (se espontâneas, como as favelas; induzidas, como nos loteamentos clandestinos ou irregulares; ou ainda, promovidas pelo Poder Público, como os conjuntos habitacionais irregulares), à ocorrência ou não de intervenções públicas anteriores, entre outros aspectos.

Assim, este programa visa atender o conjunto de assentamentos precários, operando com maior ou menor grau de integração em relação às demais ações que compõem a linha programática Intervenção Integrada em Assentamentos Precários,



desde que enquadrados em pelo menos um dos critérios, que configuram a Regularização de Interesse Social, de acordo com a Lei Federal 11.977 de 2009: (I) área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos; (II) assentamentos localizados em Zeis; ou (III) em áreas declaradas de interesse social para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

O Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários visa promover melhores condições de habitabilidade em moradias consolidadas ou passíveis de consolidação, atuando de maneira integrada com o programa Regularização Fundiária e o programa Urbanização, por meio da realização de reformas e ampliações das casas, com apoio de assistência técnica pública e gratuita para famílias de baixa renda. Mais especificamente, visa garantir padrões construtivos satisfatórios para as moradias, considerando aspectos de segurança e salubridade, desde a estrutura das edificações até as boas condições de conforto ambiental, atuando em duas frentes: nos assentamentos precários e nos conjuntos habitacionais irregulares, promovidos pelo Poder Público. O programa Melhorias Habitacionais abrange duas modalidades: Melhorias Habitacionais Integradas e Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares.

O Programa Intervenção em Cortiços estabelece um conjunto de ações exclusivas, voltado para o enfrentamento de uma forma específica de precariedade presente na cidade.. A intervenção em cortiços se divide entre ações diretamente voltadas à melhoria física dos imóveis, visando sua adaptabilidade para oferta de moradias em aluguel social privado em condições dignas, e as ações voltadas ao atendimento à população moradora dos mesmos. Alinhando-se com o Plano Diretor Estratégico, que prevê os Projetos de Intervenção para Zeis 3, em áreas com grande concentração de cortiços, propõe-se a modalidade Ação Integrada em Cortiços Agrupados. Como nem sempre os cortiços estão localizados de forma concentrada, o que potencializa as alternativas de intervenção, é proposta também uma segunda modalidade, Ação em Cortiços Isolados, para intervenção em cortiços distribuídos esparsamente no território.

O programa propõe três estratégias de enfrentamento da precariedade habitacional: o atendimento à população moradora em cortiço, promovendo a melhoria do cortiço e a segurança contratual das famílias de baixa renda, ou oferecendo atendimento habitacional pelos programas Locação Social ou Provisão de Moradia para Aquisição; a adequação das condições de habitabilidade de cortiços, para qualificação habitacional, regulando também contratos e valores de aluguel praticados, de acordo com instrumentos legais vigentes, e prevendo a revisão da Lei Moura (Lei Municipal n.

h



10.928, de 8 de janeiro de 1991), que regulamenta os parâmetros mínimos de habitabilidade em cortiços; e, por fim, o incremento da oferta habitacional para a população de cortiços em regiões dotadas de infraestrutura urbana, pelas diversas modalidades de provisão de moradia propostas neste Plano Municipal de Habitação.

Programas Transversais: Assistência Técnica, Jurídica e Social;

Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis

O Programa Transversal Assistência Técnica, Jurídica e Social, em consonância com a Lei Federal n. 11.888, de 24 de dezembro de 2008, e com o Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal n. 16.050, de 31 de julho de 2014, é proposto com o objetivo de estruturar um programa que assegure assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda para o enfrentamento de condições diversas de precariedade habitacional e urbana. Esse apoio técnico visa contribuir na garantia de condições adequadas de habitabilidade, do acesso à moradia digna e da segurança da posse. A depender do grau e da natureza da precariedade encontrada, são necessárias soluções variadas a partir de uma abordagem multidisciplinar. Desse modo, propõe-se a estruturação do programa por meio de equipes multidisciplinares, envolvendo arquitetos, urbanistas, engenheiros, sociólogos, assistentes sociais, advogados, entre outros profissionais. Esse corpo técnico, habilitado junto à Prefeitura, assumirá a responsabilidade de formular e implementar as ações propostas. Por meio da atuação desses profissionais, busca-se otimizar o uso de recursos humanos e financeiros, aprimorar as técnicas construtivas, as soluções arquitetônicas e urbanísticas em consonância com a realidade de cada localidade, qualificar as respostas às diversas precariedades encontradas, bem como contribuir para a efetivação dos direitos sociais e para o pleno exercício da cidadania. O Programa estrutura-se a partir de duas modalidades: Assistência Técnica à Comunidade e Escritório Local de Assistência Técnica ao Município.

O Programa Transversal Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis tem como objetivo elaborar e articular estratégias e diretrizes de atuação em áreas ambientalmente sensíveis e protegidas, orientando a formulação de Planos de Intervenção Integrada e projetos de urbanização de assentamentos precários situados nesses territórios, que compreendem, principalmente, áreas de proteção, recuperação e preservação ambiental. Propõe-se que, associada à qualificação dos assentamentos

7



precários e à eliminação dos riscos ambientais, os Planos de Intervenção Integrada e projetos de urbanização de assentamentos precários situados nesses territórios promovam, a recuperação ambiental, fazendo uso de soluções inovadoras e sustentáveis de urbanização e discutindo os padrões urbanístico e ambiental das obras a se realizar, considerando o conjunto da bacia e a condição social dos moradores.

Cumpra-se observar que este programa transversal tem origem na experiência do Programa Mananciais, que por décadas desenvolveu projetos e obras de urbanização e de Habitação de Interesse Social (HIS) nas APRM das bacias Billings e Guarapiranga. No entanto, o que está sendo proposto é a ampliação dessa abordagem ambiental nas ações da política habitacional para além dos mananciais, englobando outras áreas ambientalmente sensíveis e protegidas do município, tais como a Área de Proteção Ambiental (APA) Parque e Fazenda do Carmo, a Área de Proteção e Recuperação de Mananciais (APRM) das bacias Billings e Guarapiranga, a Serra da Cantareira, a Várzea do Tietê, entre outras.

As linhas programáticas apresentadas representam a estrutura principal da política habitacional proposta para a cidade e atuam diretamente no enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas. Ainda assim, uma série de ações de apoio a estes programas se faz necessária, ações estas que incidem transversalmente em todas as linhas programáticas, e por isso são tratadas em conjunto, com o intuito de reunir atividades que já fazem parte da rotina da Sehab. São as seguintes Ações Transversais: Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos; Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controles Urbanos; Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação; Parametrização e Normatização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos; Gestão de Risco.

Título III - Da Articulação do Plano Municipal de Habitação com os instrumentos urbanísticos

O Título III estabelece diretrizes para a articulação do Plano Municipal de Habitação proposto com instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico, quais sejam: Planos Regionais das Subprefeituras, Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, Cota de Solidariedade, Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade Urbana, Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, Áreas de Estruturação Local e Consórcio Imobiliário, de modo a otimizar recursos e potencializar os resultados. Os recursos disponibilizados por meio



desses instrumentos devem ser prioritariamente voltados para a aquisição de terras e produção de unidades habitacionais para constituição de um parque público para o programa Locação Social, além de prever investimentos para a eliminação da precariedade habitacional e urbana, em consonância com as diretrizes deste Plano, para consolidação e qualificação dos assentamentos precários e minimização das remoções nas intervenções realizadas com este fim. Outra diretriz trata da participação social na gestão e no controle desses instrumentos, pela possibilidade de indicação de membros do Conselho Municipal de Habitação (CMH) para compor grupos e instâncias de gestão vinculados a eles.

Título IV – Da Gestão participativa e controle social na Política Municipal de Habitação

O Título IV trata dos componentes básicos necessários para a gestão democrática dos processos de implementação do planejamento habitacional do Município de São Paulo com a implementação dos instrumentos urbanísticos e desse Plano Municipal de Habitação. Esse título descreve os componentes institucionais responsáveis pelos processos de planejamento e gestão habitacional e coloca diretrizes para sua relação com outras instâncias de tomada de decisão existentes, buscando melhorar a articulação entre esses órgãos na Prefeitura Municipal, garantir o bom funcionamento dos canais institucionais de participação social que devem operar nesses processos como, por exemplo, o Conselho Municipal de Habitação – CMH e a Conferência Municipal de Habitação, além da articulação com Conselhos Gestores de outros instrumentos urbanísticos. Cria ainda o Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS visando potencializar a atuação dessas instâncias mais descentralizadas e com participação mais próxima do cidadão por meio da articulação de esforços, troca de conhecimento e participação na tomada de decisão, com a inclusão desses representantes no Conselho Municipal de Habitação – CMH.

Título V – Do Sistema de Informações e Monitoramento

O Título V apresenta o Sistema Municipal de Informações Habitacionais – SMIH, que compreende também o Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional e o Sistema de Monitoramento da Política Habitacional, institucionalizando o sistema de informações já implantado e estabelecendo a obrigatoriedade de atualização sistemática e contínua dos dados, de modo a permitir a melhoria da gestão da política habitacional e a ampliação do controle social sobre sua implementação.



Título VI – Diretrizes, Instrumentos e Fontes de Financiamento Habitacional

O Título VI estabelece as diretrizes para a estruturação financeira da política habitacional, bem como os critérios para a aplicação dos recursos financeiros mobilizados, promovendo a transparência, controle e contabilidade adequados, dos processos, custos e resultados, inclusive em termos de envolvimento das instâncias de participação e empoderamento das comunidades na tomada de decisão sobre questões orçamentárias e sobre os órgãos gestores das fontes de recursos existentes, como o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura – FMSAI, entre outras. Prevê ainda formas de articulação entre este Plano Municipal de Habitação e os instrumentos de planejamento orçamentário do Município como o Plano Plurianual e as Leis de Diretrizes Orçamentárias e Orçamentárias Anuais.

Título VII – Das Metas e Diretrizes para Distribuição dos Recursos Financeiros

O Título VII estabelece metas mínimas por programa e modalidade a serem cumpridas durante a vigência deste Plano Municipal de Habitação e diretrizes para a distribuição dos recursos disponíveis para investimento entre os programas e modalidades propostos por quadriênio.

Título VIII – Das Disposições Finais e Transitórias

O Título VIII traz diretrizes para a reestruturação da Secretaria Municipal de Habitação tendo em vista a necessidade de adequação de sua estrutura administrativa em consonância com os objetivos, diretrizes e ações previstas neste Plano Municipal de Habitação.

5 - O Processo Participativo de Revisão do Plano Municipal de Habitação de São Paulo

Desde meados de 2014, a Secretaria Municipal de Habitação – Sehab – vem desenvolvendo ações voltadas à revisão do Plano Municipal de Habitação - PMH por meio de Grupo de Trabalho do Conselho Municipal de Habitação constituído especificamente para tratar da temática – o GT Planejamento Habitacional.



O Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 -, em seu artigo 293 traz a exigência da revisão do Plano Municipal de Habitação e estabelece diretrizes para orientá-la, exigindo que esta seja construída por meio de um amplo processo participativo, além de estipular prazo para que ela aconteça. Porém, somente após a aprovação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei Municipal n. 16.402, de 22 de março de 2016), foi possível avançar na formulação de diretrizes e propostas para a revisão do PMH, apoiadas em um marco regulatório consolidado.

Diante do curto prazo para a realização da revisão do Plano Municipal de Habitação e ainda com as restrições colocadas pelo calendário eleitoral, a Secretaria Municipal de Habitação, em conjunto com o GT Planejamento Habitacional, optou por apresentar à cidade, num primeiro momento, um caderno para discussão pública que apresenta um conjunto de diretrizes para a política habitacional e também linhas programáticas e ações estratégicas para o enfrentamento das precariedades habitacional e urbana do município.

Para que a revisão deste instrumento da política habitacional fosse de fato participativa, com o compartilhamento e a pactuação das propostas, considerou-se fundamental o envolvimento sinérgico de todos os segmentos da sociedade: movimentos sociais, trabalhadores, empresários, organizações da sociedade civil, universidades, associações profissionais e o próprio poder público, nas suas três esferas de governo.

Adotou-se a estratégia de diversificação das frentes de mobilização e dos espaços de discussão, com vistas a ampliar e diversificar a participação no processo. Seguindo esta orientação, o processo participativo estruturou-se a partir das atividades de apresentação e discussão apontadas a seguir:

- Reuniões Ordinárias do Conselho Municipal de Habitação - CMH
- Reuniões Periódicas do Grupo de Trabalho Planejamento Habitacional do Conselho Municipal Habitação
- Oficinas Internas com representantes da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
- Oficinas Intersecretariais
- Oficinas Participativas Regionais
- Reuniões de Apresentação e Debate



- Audiências Públicas

Dessa forma, buscou-se fomentar um debate abrangente sobre a problemática habitacional e suas possíveis soluções, por meio de um amplo processo de discussão pública.

Após o período de consulta pública e findado o processo eleitoral, foi consolidada uma primeira minuta de Projeto de Lei, com as diretrizes, programas e ações estratégicas da política habitacional do município para os próximos 16 anos, em consonância com o estabelecido pelo Plano Diretor Estratégico da cidade, que foi apresentada à sociedade pela Secretaria Municipal de Habitação em 30 de outubro de 2016 e disponibilizado na plataforma digital *HabitaSampa*. Na sequência, a minuta do Projeto de Lei tornou-se disponível para recebimento de contribuições *online* e, paralelamente, foram realizadas Audiências Públicas ao longo do mês de novembro de 2016.

Com o intuito de registrar as atividades que compuseram as distintas etapas desse processo participativo, a Secretaria Municipal de Habitação elaborou e disponibilizou na plataforma digital *HabitaSampa* um relatório sobre o processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação. Nele, são apresentados os materiais que foram disponibilizados à sociedade com vistas a fomentar e ampliar a discussão pública, a metodologia adotada em cada atividade participativa realizada, o instrumental utilizado para comunicação e divulgação de cada etapa e a sistematização das contribuições coletadas ao longo de todo o processo participativo.

O processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação estruturou-se em 4 etapas, conforme apresentado a seguir:

- **Etapas 1: Formulação do Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação**

A primeira medida participativa adotada, no início de 2016, com vistas a fortalecer o envolvimento do Conselho Municipal de Habitação no processo de revisão do Plano Municipal de Habitação foi a retomada do Grupo de Trabalho Planejamento Habitacional, constituído especificamente para tratar do tema. Configurada esta estrutura participativa de formulação das propostas, foi consolidado e apresentado à sociedade, em 30 de junho de 2016, o caderno de propostas para discussão pública.

- **Etapas 2: Consulta pública sobre o Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação**



A segunda etapa teve como objetivo debater, aprimorar e pactuar as propostas apresentadas no Caderno para Discussão Pública do Plano Municipal de Habitação. Entre agosto e outubro de 2016, foram realizadas diversas atividades participativas, como oficinas regionais, oficinas internas com representantes da Sehab e da Cohab-SP, oficinas intersecretariais, envolvendo diversas secretarias municipais, e também reuniões de apresentação e debate nos Conselhos Gestores de Zeis, junto a segmentos sociais envolvidos com o tema, nas universidades, bem como na 6ª. Conferência Municipal das Cidades. Além disto, o Caderno de propostas foi disponibilizado para coleta de contribuições *online* na plataforma digital HabitaSampa.

- **Etapas 3: Sistematização das contribuições**

Na terceira etapa, desenvolvida concomitantemente à etapa 2, foram registradas, sistematizadas e analisadas as contribuições coletadas nas atividades participativas realizadas e na plataforma digital *HabitaSampa* entre agosto e outubro de 2016.

- **Etapas 4: Consolidação da minuta do Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação e Consulta Pública**

A partir do registro, sistematização e análise das contribuições recebidas, foi consolidada a primeira minuta do Projeto de Lei de revisão do Plano Municipal de Habitação. Esta minuta foi apresentada à sociedade para consulta pública em 30 de outubro de 2016 e disponibilizada para coleta de contribuições *online* na plataforma digital Habitasampa. Ao longo do mês de novembro, foram realizadas audiências públicas para discussão da minuta do Projeto de Lei. Após a realização das audiências públicas e a finalização do prazo para recebimento de contribuições *online*, foram feitos os registros, a sistematização e a análise das contribuições recebidas, que se somaram a outras contribuições advindas de outras secretarias municipais envolvidas nas atividades participativas desenvolvidas ao longo do processo de revisão do Plano.

Desse consistente processo participativo de revisão do Plano Municipal de Habitação, resultou o presente Projeto de Lei.



PROJETO DE LEI Nº ...

PL

619/2016

Aprova o Plano Municipal de Habitação, conforme previsto no artigo 293 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de acordo com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

TÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS, DIRETRIZES E OBJETIVOS

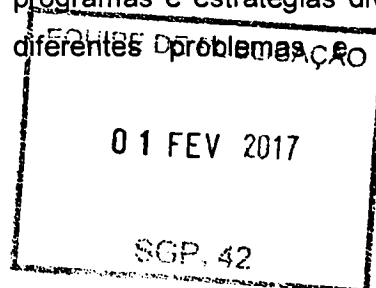
Art. 1º Esta lei dispõe sobre o Plano Municipal de Habitação de São Paulo – PMH e cria o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, aplicando-se à totalidade do território do Município.

§ 1º O Plano Municipal de Habitação estabelece o conjunto de programas e estratégias de ação diante das necessidades habitacionais identificadas, aprimora a estrutura de gestão e participação social, cria a dinâmica de planejamento financeiro da Política Municipal de Habitação, cria regras para os Planos de Ação Quadrienais de Habitação – PAQHs, que estabelecerão metas para a política no território, de forma a assegurar a universalização do acesso à moradia digna em todo o Município.

§ 2º Fica definido o Sistema Municipal de Informações Habitacionais como ferramenta de integração e atualização sistemática de informações e dados sobre a política habitacional do Município, possibilitando o aprimoramento dos processos de trabalho, da formulação e da implementação dos programas e ações, além do monitoramento e controle social da política habitacional.

Art. 2º Os princípios e diretrizes que regem a Política Municipal de Habitação são aqueles previstos nos artigos 2º e 4º da Lei Federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, que institui o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, e artigos 291 e 292 do Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, devendo ainda a Política:

I - estruturar uma política habitacional com programas e estratégias diversificados e adequados para o enfrentamento dos diferentes problemas e necessidades habitacionais identificados;





- II - promover uma política habitacional que priorize o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana e o atendimento à população de baixa renda, principalmente a parcela que se enquadre no perfil de demanda por Habitação de Interesse Social 1;
- III - articular os programas habitacionais a estratégias de financiamento e de gestão;
- IV - aprimorar os mecanismos de transparência, participação e controle social na efetivação da política habitacional;
- V - aprimorar os mecanismos de monitoramento e avaliação da política habitacional e urbana;
- VI - estabelecer diretrizes para a definição de prioridades e para a articulação das ações e investimentos públicos no território;
- VII - promover uma estrutura institucional adequada aos programas e ações previstos neste Plano;
- VIII - integrar o Plano Municipal de Habitação ao planejamento das políticas setoriais no território, por meio do desenvolvimento dos Planos Regionais das Subprefeituras, pela adoção dos instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 2014, ou outras formas que se mostrarem eficazes no atendimento aos objetivos da Política Municipal de Habitação;
- X - alinhar a Política Municipal de Habitação às políticas habitacionais metropolitana, estadual e federal, participando e influenciando na construção desses instrumentos;
- XI - articular a política habitacional com as demais políticas setoriais de desenvolvimento econômico, social e ambiental, urbano e rural do Município e das demais esferas de Governo, especialmente com as da região metropolitana de São Paulo.

Art. 3º O Plano Municipal de Habitação tem como objetivo estruturar programas, ações e estratégias para o enfrentamento da precariedade habitacional e urbana, articuladas com estratégias de financiamento e de gestão participativa, a fim de atingir as metas aqui estabelecidas, que serão territorializadas nos Planos de Ação Quadrienais de Habitação – PAQHs.

§ 1º O prazo de validade do Plano Municipal de Habitação é de 16 (dezesseis) anos a partir da data da publicação da presente lei, com atualização das metas e projeções quantitativas a cada 4 (quatro) anos, por meio dos PAQHs, articulados aos Programas de Metas e aos Planos Plurianuais;

1



§ 2º O Executivo deverá encaminhar à Câmara Municipal de São Paulo proposta de revisão do Plano Municipal de Habitação ao término de sua vigência, elaborada de forma participativa, contando no mínimo com duas atividades participativas, em cada Subprefeitura ou grupo de Subprefeituras, com uma oficina de discussão das propostas apresentadas pelo Executivo e uma audiência pública devolutiva.

§ 3º Todas as atividades de participação mencionadas nesta lei devem ser convocadas com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, com disponibilização de informações e materiais de esclarecimento, em locais e horários adequados, e seu registro deve ser disponibilizado ao público.

§ 4º Os conceitos e definições mencionados nesta lei encontram-se relacionados em seu Anexo 1.

Art. 4º O Plano Municipal de Habitação deve ser pactuado por meio de processos de participação social, contribuindo e se articulando aos seguintes instrumentos de planejamento:

- I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual;
- II - Programa de Metas, constante na Lei Orgânica do Município;
- III - Plano Diretor Estratégico;
- IV - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- V - Planos Regionais das Subprefeituras e respectivos planos de ação quadrienais;
- VI - planos setoriais de políticas urbano-ambientais;
- VII - Planos de Ação Quadrienais de Habitação – PAQHs;
- VIII - Planos de Urbanização de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social.

Art. 5º As leis do Plano Plurianual, das Diretrizes Orçamentárias, do Orçamento Anual e do Programa de Metas do Município deverão ser formuladas de modo a assegurar a consignação de dotações orçamentárias compatíveis com as diretrizes, metas e estratégias do PMH, incorporando as suas ações prioritárias aos seus termos, a fim de viabilizar a sua plena execução, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário-financeiras.

Art. 6º O Conselho Municipal Habitação poderá sugerir ao Executivo a complementação ou suplementação de dotações orçamentárias para a execução de ações ou programas constantes da relação de metas e ações prioritárias, bem como



solicitar esclarecimentos acerca da execução orçamentária referente à implementação de tais ações e programas.

Art. 7º A Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação – CMH, realizará uma reunião anual visando à avaliação e acompanhamento da implantação do PMH e dos PAQHs em vigência, sem prejuízo da realização de outras reuniões, além da anual, caso o CMH entenda pertinente.

TÍTULO II DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 8º O Plano Municipal de Habitação contemplará ações que garantam o direito à moradia digna, promovendo o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda e prevendo o atendimento habitacional emergencial e transitório nos casos em que são necessárias respostas imediatas, quando a solução definitiva não estiver disponível.

§ 1º A Secretaria Municipal de Habitação deve regulamentar critérios e procedimentos de atendimento da demanda, que contenham a definição dos direitos e do público elegível, a partir da análise do diagnóstico das condições da ocupação em termos fundiários, socioeconômicos e das soluções e medidas aplicáveis para a população afetada, a partir dos seguintes critérios:

I - para as famílias removidas por ações públicas para a realização de obras, deve ser previsto atendimento habitacional definitivo, quando o imóvel a ser removido cumprir os requisitos para a regularização fundiária, estabelecidos por legislação específica;

II - para as famílias em situação de vulnerabilidade social, moradoras de áreas de risco ou vítimas de desastres ambientais, deve ser assegurado o atendimento emergencial e transitório, seguido de ingresso no cadastro habitacional, com indicação de origem e motivo do atendimento, prevendo-se a possibilidade de atendimento prioritário, a depender de regulamentação específica.

§ 2º O atendimento habitacional definitivo é aquele que garante direito à moradia digna, o que não implica direito à propriedade.

Art. 9º Fica estabelecido o cadastro habitacional, com critérios de atendimento e de priorização diferenciados a depender dos grupos de necessidades habitacionais identificados de acordo com as diretrizes apresentadas no Anexo 3 desta Lei, definido em regulamentação específica, consultado o Conselho Municipal de Habitação.

L



Art. 10. O Plano Municipal de Habitação se estrutura em linhas programáticas, programas e modalidades para assegurar o atendimento habitacional emergencial e transitório e o atendimento habitacional definitivo, apoiados, ainda, por ações transversais.

§ 1º As linhas programáticas reúnem um conjunto de programas diretamente voltados para o enfrentamento das necessidades habitacionais identificadas, sendo:

- I - o Serviço de Moradia Social;
- II - a Provisão de Moradia;
- III - a Intervenção Integrada em Assentamentos Precários.

§ 2º Os programas e suas respectivas modalidades organizam ações da política habitacional com objetivos e formas de operação específicos, em consonância à linha programática da qual fazem parte.

§ 3º As ações transversais constituem ações de apoio às linhas programáticas, incidindo transversalmente a elas e operando de modo articulado e integrado às distintas modalidades dos programas, tendo como objetivos:

- I - potencializar e qualificar as ações da política habitacional em seus diversos níveis de atuação e de articulação com as demais políticas públicas;
- II - diversificar os meios, procedimentos, métodos e agentes envolvidos, considerados a natureza e o grau de precariedade habitacional e urbana identificados, bem como as especificidades de cada território.

CAPÍTULO I

DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS

Art. 11. A Política Habitacional deve ser orientada para o enfrentamento das necessidades habitacionais, que devem ser identificadas considerando os seguintes fatores:

- I - as diversas dimensões implicadas no direito à moradia digna, entre as quais a segurança da posse, a disponibilidade de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, o custo acessível, a habitabilidade e a localização adequada;
- II - as tipologias de precariedades habitacional e urbana presentes no território, tais como favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares e cortiços;
- III - a população em situação de rua como parte da demanda da política habitacional;



IV - as demandas relacionadas às dinâmicas econômicas, que comprometem o acesso à moradia digna ao exigir que famílias de baixa renda sejam obrigadas a compartilhar uma mesma moradia, muitas vezes em condição de adensamento excessivo, ou que essas comprometam grande parte de sua renda com o pagamento do aluguel;

V - o crescimento demográfico da população de baixa renda durante o prazo de validade desse Plano.

Parágrafo único. O diagnóstico base das necessidades habitacionais consta do Anexo 2 desta lei.

Art. 12. Os assentamentos precários devem ser identificados, caracterizados e classificados de forma a orientar o planejamento das ações públicas e seu cadastro constará do Sistema de Informações Habitacionais, devendo ser revisto periodicamente.

Parágrafo Único. As diretrizes para a identificação, caracterização e classificação dos assentamentos precários constam do Anexo 3 desta lei.

CAPÍTULO II

DO SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL

Art. 13. O Serviço de Moradia Social – SMS, em consonância ao estabelecido no artigo 295 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 2014, constitui-se em política específica e integrada de atendimento habitacional emergencial e transitório, estruturado como um serviço público de moradia de caráter intersecretarial, para famílias de baixa renda removidas de seu local de moradia por obras públicas ou por risco ambiental e famílias em situação de vulnerabilidade ou risco social, conforme definições do Anexo 1 desta lei, integrado a outras políticas e programas sociais e de geração de renda e trabalho.

Parágrafo único. O Serviço de Moradia Social deve atuar de modo integrado e complementar às linhas programáticas Provisão de Moradia e Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, previstas nos artigos 29 e 55 desta lei, respectivamente.

Art. 14. O Serviço de Moradia Social tem como objetivo proporcionar:

I - atendimento habitacional provisório continuado a famílias de baixa renda removidas para a realização de obras públicas, até que seja realizado o atendimento habitacional definitivo;



II - atendimento habitacional emergencial e temporário a famílias em situação de vulnerabilidade e risco social, como população em situação de rua, idosos de baixa renda, mulheres vítimas de violência doméstica, imigrantes e refugiados de baixa renda, pessoas com deficiências de baixa renda, entre outros grupos sociais;

III - atendimento emergencial e temporário a famílias removidas em caráter preventivo, por risco ambiental, e a famílias vítimas de desastres ambientais.

§ 1º A seleção da demanda do SMS oriunda de situações de vulnerabilidade ou risco social, bem como sua gestão, é realizada pelas secretarias municipais parceiras, responsáveis pelo atendimento social dessa população, respeitados os critérios de atendimento e priorização definidos por regulamentação específica do programa.

§ 2º A regulamentação do SMS deve observar as legislações específicas que tratam da garantia de direitos dos grupos sociais em situação de vulnerabilidade e risco social, como população em situação de rua, idosos de baixa renda, mulheres vítimas de violência doméstica, imigrantes e refugiados de baixa renda, pessoas com deficiências de baixa renda, entre outros grupos sociais.

Art. 15. O Serviço de Moradia Social será estruturado por meio de grupo de trabalho intersecretarial permanente, instituído e coordenado pela Secretaria Municipal de Habitação, com a participação das secretarias municipais que tratam das políticas públicas de saúde, assistência e desenvolvimento social, direitos humanos e geração de trabalho e renda, com as seguintes atribuições:

I - formulação e regulamentação das modalidades do SMS, ao menos daquelas indicadas no artigo 17 desta lei;

II - definição das atribuições e responsabilidades de cada uma das secretarias municipais envolvidas, inclusive em relação à gestão patrimonial, condominial e social dos equipamentos vinculados ao SMS;

III - definição dos critérios de atendimento e de priorização da demanda do SMS;

IV - planejamento compartilhado das formas de operacionalização e dos recursos financeiros e orçamentários necessários para a implementação do SMS;

V - acompanhamento, monitoramento e avaliação da implementação do SMS.

§ 1º A regulamentação do SMS deve assegurar às secretarias municipais envolvidas autonomia na indicação e gestão das demandas a serem atendidas, bem como sua participação na composição dos recursos financeiros necessários para a implementação do atendimento.



§ 2º O Conselho Municipal de Habitação deve ser consultado sobre a regulamentação do SMS.

Art. 16. O Serviço de Moradia Social deve ser orientado pelas seguintes diretrizes:

- I - implementação por gestão compartilhada, tanto entre as secretarias municipais envolvidas, quanto por meio de parcerias entre Poder Público e sociedade civil;
- II - constituição de parque imobiliário público, vinculado ao Programa Locação Social, previsto no artigo 42 desta lei;
- III - adoção de medidas para ampliação da oferta de imóveis privados para a viabilização do atendimento;
- IV - garantia de trabalho social na implementação e efetivação do atendimento;
- V - estímulo a participação e controle popular sobre a implementação do atendimento, inclusive em nível local.

Art. 17. O Serviço de Moradia Social está estruturado nas seguintes modalidades:

- I - Acolhimento Institucional Intensivo;
- II - Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados;
- III - Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos;
- IV - Bolsa Aluguel.

§ 1º As modalidades do SMS dialogam com os diferentes níveis de autonomia dos beneficiários a serem atendidos, respeitadas as variações de intensidade e de complexidade dos procedimentos de acompanhamento e de gestão requeridos, que implicam patamares de despesas e subsídios distintos.

§ 2º As modalidades do Serviço de Moradia Social podem ser combinadas em um mesmo empreendimento, de acordo com regulamentação específica.

Seção I

Do Acolhimento Institucional Intensivo

Art. 18. O Acolhimento Institucional Intensivo é a modalidade do Serviço de Moradia Social que oferece atendimento assistido a famílias em situação de alta vulnerabilidade e risco social, constituído por meio da integração de políticas de atendimento social e do acompanhamento institucional permanente até que o beneficiário adquira grau de autonomia que permita seu encaminhamento a outra



modalidade do Serviço de Moradia Social, a critério da secretaria responsável pelo atendimento social.

§ 1º O Acolhimento Institucional Intensivo deve ser efetivado prioritariamente em imóveis privados e, eventualmente, em imóveis públicos construídos ou reabilitados no âmbito do Programa Locação Social.

§ 2º O Acolhimento Institucional Intensivo pode ser implementado em imóveis com unidades habitacionais incompletas, ou seja, naquelas que possuem banheiro, cozinha ou área de serviço compartilhados, respeitados os parâmetros mínimos de habitabilidade exigidos por regulamentação específica.

Art. 19. Para cada empreendimento do Acolhimento Institucional Intensivo deve ser desenvolvido um plano de trabalho com a definição de:

I - demanda a ser atendida;

II - agentes envolvidos e suas respectivas atribuições;

III - estimativa de custos implicados, entre outros aspectos que se fizerem necessários para a implementação e gestão do atendimento.

Art. 20. O Acolhimento Institucional Intensivo será oferecido em todo o Município, com prioridade inicial na região central.

Seção II

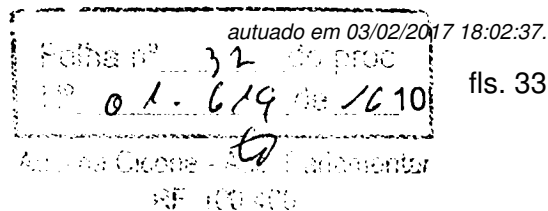
Do Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados

Art. 21. O Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados é a modalidade de atendimento do Serviço de Moradia Social que se estrutura por meio da locação de imóveis pelo Poder Público, voltado à demanda por atendimento emergencial e transitório que possui certo grau de autonomia e não necessita de acompanhamento institucional intensivo.

Parágrafo único. Os procedimentos para viabilização dos imóveis devem ser operados de modo articulado com a aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, previstos no Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 2014.

Art. 22. Para cada empreendimento de Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados deve ser desenvolvido um plano de trabalho com a definição de:

I - demanda a ser atendida;



fls. 33

Art. 23. O Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados será oferecido em todo o território do Município.

Do Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos

Art. 25. Para cada empreendimento de Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos deve ser desenvolvido um plano de trabalho com a definição de:

II - agentes envolvidos e suas respectivas atribuições;

Art. 26. O Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos será oferecido em todo o território do Município, prioritariamente nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Urbanização Consolidada, e em especial nas Operações Urbanas Consorciadas, nas Áreas de Intervenção Urbana e nos Perímetros de Intervenção Urbana, vigentes e previstos.

Da Bolsa Aluguel

Matéria PL 619/2016. Não assinado digitalmente.



Parágrafo Único. A Bolsa Aluguel poderá ser operada como uma complementação financeira para o acesso aos imóveis ofertados no âmbito do Programa Locação Social de Mercado, conforme previsto no artigo 52 desta lei.

Art. 28. O grupo de trabalho intersecretarial instituído pela Secretaria Municipal de Habitação, além do estabelecido no artigo 15 desta lei, definirá os procedimentos a serem adotados para que sejam garantidas as condições adequadas de habitabilidade dos imóveis a serem alugados e estabelecerá os procedimentos de acompanhamento, monitoramento e controle social do atendimento, além da gestão dos benefícios concedidos, por meio de regulamentação específica.

CAPÍTULO III

DA PROVISÃO DE MORADIA

Art. 29. A linha programática Provisão de Moradia tem o objetivo de oferecer atendimento habitacional definitivo a famílias de baixa renda, em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e articuladas ao sistema de transporte público coletivo, por meio da oferta de unidades habitacionais, sejam elas novas ou do estoque existente.

Parágrafo único. A Provisão de Moradia deve atender preferencialmente a demanda oriunda do Serviço de Moradia Social, quando houver previsão para isso, e famílias de baixa renda cadastradas, conforme critérios de atendimento e de priorização definidos por regulamentações, programas ou linhas de financiamento específicas.

Art. 30. A linha programática Provisão de Moradia se orienta pelas seguintes diretrizes:

I - estimular a produção de empreendimentos de interesse social bem localizados e inseridos no tecido urbano, de modo a evitar a promoção de grandes bolsões de Habitação de Interesse Social;

II - atuar de modo articulado com os instrumentos indutores da função social da propriedade, associando o enfrentamento da ociosidade imobiliária e fundiária, sobretudo nas áreas mais centrais, dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e com grande oferta de emprego, à provisão habitacional para famílias de baixa renda;

III - incentivar a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social articulada a outros usos complementares, como comércio, serviços ou institucional,



Folha nº 34 do proc
Nº 01.619 de 16
Adelino Oliveira - Adv. Parlamentar
RE 100.408

podendo inclusive integrar-se a programas de geração de trabalho e renda, de modo a promover tanto a geração de renda aos seus moradores de baixa renda, quanto recursos financeiros para suporte das despesas de manutenção dos próprios empreendimentos;

IV - incentivar o desenvolvimento de novas tipologias de empreendimentos habitacionais de interesse social, que otimizem o uso do solo urbano, considerando a possibilidade de verticalização e instalação de elevadores;

V - fomentar a participação social em todas as etapas de formulação e implementação da linha programática Provisão de Moradia, desde a fase de elaboração dos projetos até a fase de pós-ocupação dos empreendimentos habitacionais de interesse social;

VI - desenvolver trabalho social, em consonância às diretrizes estabelecidas nesta lei, em todas as etapas do processo, desde a definição da demanda até a fase de pós-ocupação dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

Art. 31. A linha programática Provisão de Moradia deve ser estruturada por meio dos seguintes programas:

- I - Provisão de Moradia para Aquisição;
- II - Locação Social;
- III - Locação Social de Mercado.

Seção I

Da Provisão de Moradia para Aquisição

Art. 32. O Programa Provisão de Moradia para Aquisição visa ofertar unidades habitacionais em empreendimentos novos ou em imóveis reabilitados, promovidos pelo Poder Público, pela iniciativa privada ou em parceria com entidades, associações ou movimentos sociais, para atendimento em caráter definitivo a famílias de baixa renda, por meio da transferência da posse ou da propriedade imobiliária.

§ 1º O Programa Provisão de Moradia para Aquisição deve seguir a diretriz de assegurar o reassentamento das famílias removidas por obras públicas no mesmo local ou em áreas próximas ao assentamento de origem, quando adequado do ponto de vista urbanístico e ambiental e de concordância dos afetados.

§ 2º A demanda prioritária a ser atendida pelo Programa é aquela oriunda do Serviço de Moradia Social, quando houver previsão de atendimento habitacional definitivo.



§ 3º A viabilização do Programa Provisão de Moradia para Aquisição pode ser fortalecida por meio da articulação do Município com os governos estadual e federal, bem como com instituições nacionais e internacionais parceiras, para que estas financiem direta ou indiretamente a produção de moradias, em consonância às diretrizes da política habitacional do Município.

Art. 33. O Programa Provisão de Moradia para Aquisição pode ser viabilizado por meio das seguintes modalidades:

- I - Promoção Pública de Moradia;
- II - Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários;
- III - Promoção de Moradia por Autogestão;
- IV - Promoção Privada de Moradia;
- V - Aquisição de Moradia Pronta.

Parágrafo único. As modalidades de atendimento do Programa visam diversificar os agentes promotores envolvidos, as fontes de recursos mobilizados, bem como a forma de viabilização dos imóveis, podendo ser por meio da produção de novas unidades, da requalificação do estoque existente ou da aquisição de unidades prontas.

Subseção I **Da Promoção Pública de Moradia**

Art. 34. A Promoção Pública de Moradia é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia para Aquisição em que o promotor é o próprio Município, que desenvolve ou contrata projetos e obras, organiza a demanda e administra os recursos financeiros, visando atender em caráter definitivo à demanda por acesso à posse ou propriedade.

§ 1º A demanda a ser atendida pela Promoção Pública de Moradia deverá ser selecionada segundo critérios de atendimento e priorização definidos pela Secretaria Municipal de Habitação, consultado o Conselho Municipal de Habitação, e pelas normas específicas das linhas de financiamento acessadas.

§ 2º A aquisição de terrenos ou imóveis para esta modalidade de atendimento poderá ser viabilizada com recursos reservados do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, bem como pela articulação da aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC com o Consórcio Imobiliário, sem



prejuízo de outras fontes de recursos ou estratégias de aquisição de terrenos e imóveis.

Subseção II

Da Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários

Art. 35. A Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia para Aquisição em que o agente promotor é o Município, que desenvolve ou contrata projetos e obras, organiza a demanda e administra os recursos financeiros, porém com a especificidade de a provisão de moradia ocorrer nos assentamentos precários.

§ 1º A Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários tem como objetivo a produção de unidades habitacionais novas, no âmbito da linha programática Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, para atendimento definitivo a famílias removidas por obras, risco ou em decorrência da necessidade de desadensamento dos assentamentos que estão passando por intervenções públicas, visando manter seus vínculos territoriais, econômicos e sociais.

§ 2º A provisão de moradia nesta modalidade de atendimento deve se apoiar na diversificação das tipologias e do porte dos empreendimentos, procurando utilizar as áreas remanescentes das intervenções de urbanização em projetos articulados com ações de melhorias habitacionais, previstas nesta lei.

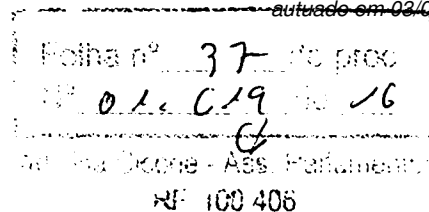
§ 3º A seleção da demanda a ser atendida na Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários é realizada segundo critérios de atendimento e priorização definidos no Plano de Intervenção Integrada, ouvidos os Conselhos Gestores das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 36. A Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários deve se orientar pelas diretrizes estabelecidas nos Planos de Intervenção Integrada para os assentamentos precários, previstos no artigo 59 desta lei.

Subseção III

Da Promoção de Moradia por Autogestão

Art. 37. A Promoção de Moradia por Autogestão é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia para Aquisição em que o principal agente promotor são entidades sem fins lucrativos como associações, movimentos organizados,



cooperativas habitacionais, entre outros, que desenvolvem ou contratam projetos e obras, organizam a demanda e administram os recursos financeiros, em articulação com agentes de assistência técnica e com a Prefeitura.

§ 1º A Promoção de Moradia por Autogestão tem o objetivo de incentivar e apoiar a oferta de unidades habitacionais por meio da autogestão, visando o fortalecimento da organização social na implementação da política habitacional no Município, por meio da participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja na busca por imóveis, terrenos ou edifícios, no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na indicação da demanda, na gestão social e até na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais, que podem ser de posse ou propriedade coletiva.

§ 2º A Promoção de Moradia por Autogestão pode ocorrer tanto em terrenos e imóveis adquiridos pelas entidades sociais quanto em terrenos municipais disponibilizados, por meio de construção, reforma ou reabilitação, com contrapartida ou não, por meio de chamamentos públicos, de acordo com regulamentação específica.

§ 3º Das unidades habitacionais produzidas em terrenos e imóveis públicos no âmbito da Promoção de Moradia por Autogestão, devem ser reservadas ao menos 80% (oitenta por cento) para atendimento aos beneficiários que se enquadrarem no perfil de demanda por Habitação de Interesse Social 1, conforme definida pelo Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 2014.

§ 4º A Promoção de Moradia por Autogestão pode ocorrer também em articulação à Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, para a produção de moradias nos assentamentos que estiverem passando por intervenção pública, em parceria com entidades sem fins lucrativos.

§ 5º Os critérios para habilitação de entidades nesta modalidade, quando se tratar de recursos municipais, serão definidos pela Secretaria Municipal de Habitação, consultado o Conselho Municipal de Habitação.

§ 6º A seleção da demanda a ser atendida na Promoção de Moradia por Autogestão será realizada segundo critérios de atendimento e de priorização definidos pela entidade selecionada para o desenvolvimento de cada empreendimento, respeitadas as exigências estabelecidas por regulamentação específica da modalidade.

Subseção IV

Da Promoção Privada de Moradia



Art. 38. A Promoção Privada de Moradia é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia por Aquisição em que o principal agente promotor é da iniciativa privada, que desenvolve e contrata projetos e obras e administra os recursos financeiros.

§ 1º A Promoção Privada de Moradia tem como objetivo diversificar formas e agentes de promoção de Habitação de Interesse Social no Município, mobilizando mecanismos e instrumentos específicos, tais como incentivos tributários e urbanísticos, para fomentar o interesse dos empreendedores privados, de modo a ampliar a oferta de moradia social no mercado residencial formal.

§ 2º Essa modalidade deverá ser operacionalizada por meio de Termo de Cooperação estabelecido entre o agente promotor privado e o Município, conforme previsto em regulamentação específica para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

§ 3º Caberá ao Município, por meio de grupo técnico intersecretarial, articulado às ações de Parametrização e Normatização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos, conforme artigo 90 desta lei, o acompanhamento do desenvolvimento dos projetos para assegurar qualidade arquitetônica e urbanística dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, em especial aqueles de grande porte e de forte impacto urbanístico e ambiental, definidos em regulamentação específica.

Art. 39. A demanda a ser atendida pela Promoção Privada de Moradia será indicada pelo Município, segundo critérios de atendimento e de priorização definidos pela Secretaria Municipal de Habitação com consulta ao Conselho Municipal de Habitação, e pelas normativas específicas das linhas de financiamento acessadas.

Art. 40. Poderão ser concedidos incentivos tributários e urbanísticos aos promotores privados, a depender de regulamentação em lei específica, desde que atendida a demanda habitacional prioritária do Município, aquela enquadrada nos grupos de atendimento de Habitação de Interesse Social 1, conforme definição do Plano Diretor Estratégico – Lei Municipal nº 16.050, de 2014.

Subseção V

Da Aquisição de Moradia Pronta

Art. 41. A Aquisição de Moradia Pronta é a modalidade de atendimento do Programa Provisão de Moradia para Aquisição que tem por objetivo viabilizar o acesso a



unidades habitacionais regularizadas a famílias de baixa renda, por meio da oferta de carta de crédito para aquisição, possibilitando o acesso ao estoque existente no mercado formal de moradia.

§ 1º As transações imobiliárias decorrentes da utilização das cartas de crédito concedidas no âmbito dessa modalidade devem ser acompanhadas e monitoradas pela Secretária Municipal de Habitação, de modo a evitar que a oferta de cartas de crédito em assentamentos regularizados de baixa renda promova valorização imobiliária nestes territórios e se configure como mecanismo indutor de substituição da população originária por grupos sociais de maior renda.

§ 2º Para a estruturação da modalidade Aquisição de Moradia Pronta no âmbito do Programa Provisão de Moradia para Aquisição, a Secretaria Municipal de Habitação, consultado o Conselho Municipal de Habitação, deve:

- I - definir os critérios para o acesso à carta de crédito assistida;
- II - definir os valores das cartas de crédito a serem concedidas, quando se tratar de recursos municipais, em função dos valores das transações imobiliárias levantadas por equipes regionalizadas da própria Secretaria Municipal de Habitação ou de órgão municipal competente e em consonância ao estabelecido no Anexo 4 desta lei;
- III - estabelecer 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 - estabelecer mecanismos de busca supervisionada de moradias a serem adquiridas, para garantir condições adequadas de habitabilidade, respeitadas as regulamentações específicas;
- V - estabelecer mecanismos de formalização do acesso à carta de crédito, contendo regras e condições de utilização do recurso, valores das prestações, juros e reajustes incidentes e tempo de amortização da dívida;
- VI - definir instrumento de formalização de contrato de compra e venda da moradia por meio da utilização da carta de crédito;
- VII - realizar monitoramento e avaliação a partir de procedimentos e indicadores desenvolvidos para o acompanhamento da implementação da modalidade.

Seção II

Da Locação Social



Art. 42. O Programa Locação Social consiste na oferta de unidades habitacionais para aluguel, em imóveis públicos, em áreas bem localizadas, com valores de aluguel total ou parcialmente subsidiados para a população de baixa renda.

Art. 43. O Programa Locação Social tem como objetivos:

- I - garantir a permanência das famílias de baixa renda em áreas em processo de valorização ou já valorizadas;
- II - evitar que recursos públicos investidos na aquisição fundiária e na produção de unidades habitacionais de interesse social sejam transferidos indiretamente para o mercado imobiliário;
- III - incidir na contenção de processos de gentrificação em áreas centrais e valorizadas;
- IV – incidir na regulação dos valores praticados no mercado de locação, na medida em que a promoção pública de habitação para locação social amplie sua escala.

§ 1º As unidades habitacionais de interesse social promovidas em terrenos ou imóveis municipais, localizadas nas Macroáreas de Estruturação Metropolitana e de Urbanização Consolidada, nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas e nas Áreas de Intervenção Urbana ou na região central do Município serão destinadas, prioritariamente, à composição do parque imobiliário público do Programa Locação Social.

§ 2º Poderão também constituir parte do parque imobiliário público do Programa Locação Social unidades habitacionais localizadas em áreas periféricas consolidadas e regularizadas, de modo a viabilizar a oferta de moradia em imóveis públicos a valores de aluguel acessíveis a famílias de baixa renda nestas localidades, caso haja interesse dos beneficiários de receber o atendimento próximo ao seu assentamento de origem, mantendo seus vínculos territoriais, econômicos e sociais.

Art. 44. O Programa Locação Social será implementado em duas fases:

- I - a primeira fase tem como objetivo oferecer alternativas ao passivo atual do atendimento emergencial e transitório, e se dará por meio da destinação das unidades viabilizadas pelo Programa Locação Social ao atendimento da modalidade Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos do Serviço de Moradia Social, conforme artigo 24 desta lei;



II - a segunda fase tem como objetivo oferecer unidades habitacionais em imóveis públicos, em caráter definitivo, a famílias de baixa renda, mediante cadastro específico.

Art. 45. A Secretaria Municipal de Habitação, em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação e consultadas as demais secretarias envolvidas e as instâncias de participação social relacionadas aos grupos sociais atendidos, deverá definir em regulamentação específica, o que segue:

- I - os critérios de atendimento e priorização da demanda;
- II - os valores dos aluguéis e dos subsídios implicados;
- III - a estrutura de financiamento e de gestão do Programa;
- IV - as atribuições dos agentes envolvidos na gestão patrimonial, condominial e social;
- V - a participação, por meio de parcerias, de organizações sociais sem fins lucrativos.

Art. 46. O Programa Locação Social, visando diversificar as formas de gestão condominial e social dos empreendimentos de seu parque imobiliário público, poderá ser viabilizado por meio das seguintes modalidades:

- I - Locação Social de Promoção Pública;
- II - Locação Social por Autogestão.

Subseção I **Da Locação Social de Promoção Pública**

Art. 47. A Locação Social de Promoção Pública é modalidade do Programa Locação Social que oferece unidades habitacionais para aluguel em imóveis públicos, para atendimento em caráter definitivo, com valores de aluguel acessíveis às famílias de baixa renda oriundas do Serviço de Moradia Social e de cadastro específico do Programa.

§ 1º A Locação Social de Promoção Pública poderá assegurar a permanência das famílias atendidas nos imóveis públicos locados por longo prazo, desde que enquadradas nos critérios de atendimento estabelecidos pela regulamentação específica do Programa, permitindo que as famílias atendidas estabeleçam vínculos comunitários e participem da gestão condominial dos empreendimentos.

§ 2º Na modalidade Locação Social de Promoção Pública, a gestão dos empreendimentos deverá ser definida em plano de trabalho a ser elaborado pelas



secretarias municipais envolvidas, consultados o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação social relacionadas aos grupos sociais atendidos, prevendo a atuação e responsabilidade de cada uma delas, quanto à gestão patrimonial, condominial e social.

Subseção II

Da Locação Social por Autogestão

Art. 48. A Locação Social por Autogestão é a modalidade do Programa Locação Social em que unidades habitacionais em imóveis públicos são alugadas a valores acessíveis por famílias de baixa renda, em caráter definitivo, indicadas por entidades organizadoras, que são mobilizadas por chamamento público, segundo critérios de atendimento e priorização estabelecidos por regulamentação específica desta modalidade.

Parágrafo único. A Locação Social por Autogestão poderá assegurar a permanência das famílias atendidas nos imóveis públicos locados por longo prazo, desde que enquadradas nos critérios de atendimento estabelecidos pela regulamentação específica do Programa, permitindo que as famílias atendidas estabeleçam vínculos comunitários e participem da gestão condominial e social.

Art. 49. Serão realizados chamamentos públicos, conforme regulamento, para a habilitação e o cadastramento de entidades interessadas em participar desta modalidade, que, além de atender aos critérios de enquadramento definidos em termo de referência, deverão apresentar planos de gestão condominial e social para os empreendimentos.

Parágrafo único: O plano de gestão elaborado pela entidade selecionada deverá se articular com o plano de trabalho desenvolvido pelas secretarias municipais envolvidas na gestão do empreendimento, consultados o Conselho Municipal de Habitação e demais instâncias de participação social relacionadas aos grupos sociais atendidos, prevendo a atuação e responsabilidade de cada uma delas, quanto à gestão patrimonial, condominial e social.

Art. 50. A indicação da demanda da modalidade Locação Social por Autogestão será realizada pela entidade organizadora selecionada e deverá seguir os critérios de atendimento e de priorização definidos por regulamentação específica.



Art. 51. O monitoramento e a avaliação da gestão realizada pelas entidades organizadoras serão realizados mediante procedimentos e indicadores previstos em regulamentação específica.

Seção III

Da Locação Social de Mercado

Art. 52. O Programa Locação Social de Mercado tem como objetivo ampliar a oferta de unidades habitacionais, em condições adequadas de uso, no mercado privado de aluguel a famílias de baixa renda, por meio de oferta de incentivos tributários e urbanísticos a proprietários e agentes promotores imobiliários, promovendo uma ação direta para a regulação do mercado de aluguéis.

§ 1º O Programa poderá operar de modo articulado com o Serviço de Moradia Social, na modalidade Bolsa Aluguel, prevista no artigo 27 desta lei, de modo a viabilizar o aluguel de imóveis privados ofertados no Programa.

Art. 53. Para a implementação do Programa Locação Social de Mercado serão realizados chamamentos públicos a proprietários ou agentes promotores imobiliários interessados em aderir ao Programa, e formalizados termos de adesão apenas quando forem ofertadas unidades habitacionais em condições adequadas de uso, respeitados os parâmetros de habitabilidade exigidos pelas regulamentações competentes.

Art. 54. O Programa Locação Social de Mercado poderá oferecer incentivos tributários e urbanísticos, a depender de lei específica, aos proprietários ou agentes promotores que aceitarem disponibilizar para aluguel unidades habitacionais a valores determinados pelo Município, dentro de patamares de aluguel social definidos por região, com base nas seguintes diretrizes:

I - a definição dos incentivos tributários e urbanísticos a serem concedidos no âmbito do Programa deverá ser precedida de estudos de viabilidade e modelagens financeiras, de modo a evitar que o Programa se configure como um dispositivo de transferência de recursos públicos para a esfera privada;

II - a definição dos patamares máximos de valores de aluguel para enquadramento do imóvel no Programa deverá ser realizada por equipes regionalizadas vinculadas ao órgão responsável pelo levantamento dos valores praticados e análise do comportamento do mercado de aluguéis no Município;



III - os benefícios concedidos por meio de incentivos tributários aos agentes privados terão duração compatível com o atendimento às exigências estabelecidas no Termo de Adesão firmado;

IV - definição dos procedimentos para acompanhamento periódico e controle dos requisitos de enquadramento no Programa.

CAPÍTULO IV

DA INTERVENÇÃO INTEGRADA EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Art. 55. A Intervenção Integrada em Assentamentos Precários é voltada ao enfrentamento da precariedade habitacional e urbana presente nas favelas, loteamentos e conjuntos habitacionais irregulares de baixa renda e nos cortiços, que visa a qualificar o ambiente urbano e melhorar a qualidade de vida dos moradores dos assentamentos precários, por meio de ações de regularização urbanística e fundiária e de melhorias habitacionais, e da promoção do saneamento ambiental, da mobilidade e acessibilidade locais, da provisão de equipamentos e qualificação dos espaços públicos, da implantação de rede de espaços livres, áreas verdes e de parques lineares.

§ 1º A Intervenção Integrada em Assentamentos Precários estrutura-se em três eixos de ação, de acordo com as características dos assentamentos precários, conforme segue:

I - eixo Favelas e Loteamentos irregulares, que reúne ações de urbanização, regularização fundiária, melhorias e provisão habitacionais;

II - eixo Conjuntos habitacionais irregulares, que reúne ações de regularização fundiária e melhorias habitacionais e eventualmente de complementação de infraestrutura e atendimento habitacional;

III - eixo Cortiços, que reúne ações de melhorias e atendimento habitacionais específicas.

§ 2º A cada eixo de ação corresponde um cadastro habitacional específico dos assentamentos precários, que deve abarcar a caracterização e a classificação de cada assentamento, em consonância ao estabelecido pelo Anexo 3 desta lei.

§ 3º Os eixos de ação mencionados no § 1º deste artigo são compostos por programas habitacionais, que devem ser acionados e combinados de acordo com as



necessidades habitacionais e as características dos assentamentos precários, relacionados a seguir:

- I - Programa Urbanização de Assentamentos Precários;
- II - Programa Regularização Fundiária de Interesse Social;
- III - Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários;
- IV - Programa Provisão de Moradia em Assentamentos Precários;
- V - Programa Intervenção em Cortiços.

Art. 56. A Intervenção Integrada em Assentamentos Precários deve estar articulada às demais intervenções de provisão de infraestrutura e de recuperação ambiental no território e ainda às políticas de promoção da cidadania, de saúde, educação, cultura, assistência social, trabalho e geração de renda, de modo que a dimensão de exclusão socioterritorial possa ser enfrentada de forma mais abrangente.

Art. 57. A demanda prioritária a ser atendida é a população de baixa renda que vive em imóveis ou áreas insalubres, áreas de risco e áreas ambientalmente frágeis e sensíveis, prevendo, quando houver necessidade de remoções, o atendimento habitacional, preferencialmente no mesmo local.

Art. 58. As intervenções devem ser realizadas com a participação dos moradores da área de intervenção e prever o fortalecimento das instâncias de participação, desde a concepção até a implementação das ações, e nas atividades de pós-ocupação, com apoio de equipe de trabalho social qualificado, em consonância ao que estabelece o artigo 48 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 59. Para a consecução dos objetivos estabelecidos para a Intervenção Integrada em Assentamentos Precários devem ser realizados Planos de Intervenção Integrada, elaborados pelo Poder Público, que constituem instrumento de gestão, para diagnóstico e articulação dos diversos programas da política habitacional, entre si e com as demais políticas públicas, por meio da delimitação de um perímetro de intervenção que possibilite a integração das ações em um mesmo território.

§ 1º Para a elaboração dos Planos de Intervenção Integrada devem ser constituídos grupos de trabalho intersecretariais, com a participação das secretarias municipais envolvidas, a depender do foco da intervenção.

§ 2º Quando se tratar de assentamentos localizados em ZEIS 1 ou ZEIS 3, o Plano de Intervenção Integrada corresponde ao Plano de Urbanização de ZEIS 1 ou Projeto de



Intervenção em ZEIS 3, previstos no PDE, e devem ser elaborados em conformidade à Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

§ 3º Os Planos de Intervenção Integrada, elaborados a partir de um diagnóstico físico e social integrado da área, têm como objetivo orientar o desenvolvimento das intervenções e devem definir, ao menos:

I - o perímetro de intervenção, a depender de:

- a) leituras do território e das ações previstas para o local;
- b) identificação das demandas sociais;
- c) possibilidade de articulação de políticas setoriais;
- d) incidência ou possibilidade de aplicação dos instrumentos urbanísticos estabelecidos pelo PDE.

II - a demanda a ser atendida, a partir da identificação das necessidades habitacionais e da precariedade dos assentamentos;

III - as formas de financiamento e possíveis fontes de recurso, organizadas em um cronograma físico-financeiro;

IV - formas de articulação entre os órgãos participantes das intervenções, definindo seu arranjo institucional e suas atribuições;

V - os instrumentos urbanísticos de integração das ações e desenvolvimento do Plano de Intervenção Integrada mais adequados para a consecução dos objetivos do projeto, dentre os previstos no PDE, e nas leis federais e estaduais que incidem sobre áreas de proteção e preservação ambiental e de proteção aos mananciais.

§ 4º A definição dos perímetros objeto do Plano de Intervenção Integrada é parte da primeira etapa do diagnóstico integrado e deve considerar os seguintes elementos:

I - identificação, caracterização e classificação dos assentamentos precários, conforme diretrizes estabelecidas no Anexo 3 desta lei;

II - caracterização das intervenções da política habitacional necessárias, relacionadas a cada tipo de assentamento precário, conforme estabelecidas no Anexo 2 desta lei;

III - a possibilidade de agregar em um mesmo perímetro diversos assentamentos, com graus de precariedade diferentes ou não, e de integrar as intervenções com outras políticas setoriais, considerando:

- a) proximidade ou contiguidade dos assentamentos precários;
- b) ganhos urbanísticos e ambientais;



- c) disponibilidade de recursos financeiros;
- d) prioridade de acordo com as diretrizes da política habitacional;
- e) existência de projetos públicos na área de intervenção ou de ações de outras políticas setoriais no mesmo território;
- f) a pertinência da adoção de bacias hidrográficas, principalmente quando as ações envolverem o saneamento ambiental.

Art. 60. Respeitadas as diretrizes da política habitacional estabelecidas por esta lei, a remoção de famílias que estejam residindo ou desenvolvendo atividades econômicas nas áreas de intervenção em assentamentos precários somente deve ser realizada quando imprescindível para:

- I - execução ou complementação de execução de obras voltadas à implantação de infraestrutura e urbanização dos assentamentos precários;
- II - implantação de intervenções que garantam soluções habitacionais adequadas;
- III - eliminação de fatores de risco ambiental ou de insalubridade a que estejam submetidas as famílias, tais como inundação, desabamento, deslizamento, tremor de terra, proximidade à rede de energia de alta tensão, contaminação do solo, somente quando a mitigação desses fatores não se constituir em alternativa econômica ou socialmente viável;
- IV - recuperação de áreas de preservação e proteção ambiental e zonas de amortecimento, em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações existentes.

§ 1º Nos casos em que seja necessária a remoção de famílias, que não tenham caráter emergencial, conforme definições do Plano Municipal de Redução de Riscos, esta ação deve ser precedida da elaboração, com participação dos moradores atingidos, de um Plano de Reassentamento que assegure às famílias afetadas o acesso a soluções adequadas para o deslocamento e para as perdas ocasionadas pela intervenção, contendo no mínimo:

- I - síntese do Plano de Intervenção Integrada ou do projeto de intervenção, em consonância ao que estabelece o PDE, com justificativa e definição dos critérios que orientaram a escolha das famílias a serem removidas;
- II - quantificação e caracterização das famílias a serem removidas;
- III - indicação das alternativas de atendimento habitacional transitório e definitivo para o conjunto das famílias a serem removidas;



IV - indicação das alternativas de atendimento para as famílias a serem removidas que tenham sua fonte de renda prejudicada pelas intervenções;

V - estabelecimento de prazos e medidas para inibir a entrada de novos moradores na área de intervenção;

VI - definição da estrutura institucional com clara atribuição de responsabilidades para concepção, implementação e monitoramento do Plano;

VII - orçamento para implementação do Plano, com indicação de suas fontes de custeio, incluindo documentação que demonstre seu amparo orçamentário e financeiro;

VIII - cronograma geral de execução do Plano, compatível com o da intervenção que originou o deslocamento e com o do trabalho social, explicitando os prazos de referência para o cumprimento das etapas de implementação das intervenções;

IX - aprovação das famílias atingidas pelo Plano de Reassentamento, ou de seus representantes.

§ 2º Os recursos necessários para a implementação dos Planos de Reassentamento mencionados no § 1º deste artigo devem ser previstos no orçamento das intervenções e são de responsabilidade do órgão promotor das mesmas.

§ 3º O Executivo deve regulamentar os procedimentos e formas de operacionalização das ações de que trata o "caput" deste artigo, a serem aplicados em todo o Município.

Seção I

Da Urbanização de Assentamentos Precários

Art. 61. O Programa Urbanização de Assentamentos Precários reúne as ações necessárias para a regularização urbanística dos assentamentos precários por meio de intervenções físicas com objetivo de sanar as precariedades relacionadas à inadequação ou ausência de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, promover a recuperação ambiental e eliminar ou mitigar as áreas de risco, de forma a possibilitar a consolidação e a permanência de seus moradores e promover a qualificação do ambiente onde vivem.

Art. 62. O Programa Urbanização de Assentamentos Precários tem como diretrizes específicas de intervenção nos assentamentos:



I - evitar ou minimizar a necessidade de remoções de moradores e identificar melhores soluções econômicas, técnicas, ambientalmente e socialmente sustentáveis e efetivas, de forma a consolidar e melhorar as moradias e diminuir a necessidade de atendimento transitório;

II - promover o reassentamento das famílias removidas de preferência no próprio local de intervenção ou em local próximo;

III - eliminar situações de precariedade e de insalubridade;

IV - considerar soluções de acesso aos meios de reprodução econômicos, culturais e sociais, de forma a restaurar ou melhorar as condições sociais, de vida e de renda das famílias afetadas, com o reconhecimento e regularização de suas moradias e das atividades comerciais e de serviços desenvolvidas pelas famílias nos assentamentos.

Art. 63. O Programa Urbanização de Assentamentos Precários pode se dar em duas modalidades, a depender da escala de intervenção, graus distintos de complexidade dos projetos e das obras, a disponibilidade de recursos e a necessidade ou possibilidade de integração com outras ações, conforme segue:

I - Urbanização Complexa;

II - Pequenas Intervenções de Urbanização.

§ 1º A modalidade Urbanização Complexa é voltada ao enfrentamento de situações de maior complexidade, seja pelo grau de precariedade dos assentamentos consolidáveis, seja pela necessidade de integração com outras ações públicas, e é promovida pelo Município a partir de um Plano de Intervenção Integrada ou Plano de Urbanização de ZEIS, conforme estabelecido pela Subseção II – Das Regras Aplicáveis às ZEIS, artigo 48 e subsequentes do PDE.

§ 2º A modalidade Pequenas Intervenções de Urbanização é voltada ao enfrentamento de situações de menor complexidade com o objetivo de melhorar as condições urbanas em assentamentos precários consolidáveis, que podem ser equacionadas por meio de obras de menor porte, eliminando ou minimizando de forma ágil situações de precariedade e insalubridade, a serem promovidas pelo Poder Público, aplicando-se a duas situações:

I - realização de urbanização gradual nos assentamentos consolidáveis, em consonância com o Plano de Intervenção Integrada e seu projeto de urbanização e regularização fundiária, enfrentando as situações urgentes que podem ser equacionadas com pequenos investimentos de recursos;



II - em assentamentos precários consolidáveis que requerem ações de urbanização simples, sem necessidade de remoção de famílias, podendo ser promovidas por Secretarias Municipais e Subprefeituras que desenvolvem ações de melhoria nos bairros.

§ 3º Nos casos previstos no inciso II do § 2º deste artigo, fica dispensada a elaboração de Plano de Urbanização de ZEIS 1 e a constituição de Conselho Gestor, a critério da Administração.

§ 4º Nos casos de assentamentos precários não consolidáveis, deve ser realizado Plano de Reassentamento, com a participação da população a ser atingida, que preveja o atendimento das famílias na própria área do assentamento ou em outro local, de preferência próximo ao perímetro da intervenção, conforme disposto no artigo 60 desta lei.

Seção II

Da Regularização Fundiária de Interesse Social

Art. 64. O Programa Regularização Fundiária de Interesse Social engloba especificamente as ações voltadas à promoção da regularização jurídica da posse ou da propriedade aos moradores de assentamentos irregulares consolidados ou consolidáveis, ocupados predominantemente por população de baixa renda, de forma a promover a ampliação do acesso à terra urbanizada.

§ 1º As ações do Programa Regularização Fundiária de Interesse Social devem estar de acordo com o estabelecido pelos artigos 164 e subsequentes do PDE, assim como com a legislação federal pertinente e demais leis específicas, e compreende ações de:

I - regularização da base fundiária, considerada a conformidade entre o parcelamento do solo atual ou decorrente das intervenções urbanísticas e aquele constante do registro no Cartório de Registro de Imóveis;

II - regularização da posse ou da propriedade, considerado o conjunto de ações e instrumentos que visam o registro em nome do possuidor de um imóvel na sua respectiva matrícula de registro no Cartório de Registro de Imóveis;

III - regularização administrativa, considerado o conjunto de ações e instrumentos que visam à inserção do assentamento na rotina administrativa da cidade, mediante a oficialização do sistema viário, a atualização cadastral e o lançamento fiscal.



§ 2º O Programa Regularização Fundiária de Interesse Social será promovido em conjunto com os demais programas da política habitacional, conforme as diretrizes estabelecidas nesta lei, a depender das necessidades habitacionais e das características dos assentamentos precários a serem regularizados.

§ 3º O Executivo poderá declarar, por meio de decreto, zonas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social, respeitados os critérios estabelecidos por legislação específica, em especial a Lei Federal nº 11.977, de 2009, e a Lei Municipal nº 14.665, de 8 de janeiro de 2008.

Art. 65. A Secretaria Municipal de Habitação deverá instruir processos administrativos visando à atribuição de número de contribuinte individualizado para lotes ou unidades habitacionais de conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública, após a manifestação de irreversibilidade, independentemente da regularidade dos mesmos.

§ 1º O desdobro fiscal será implementado pela Secretaria de Finanças, de acordo com a legislação pertinente.

§ 2º A existência de débitos anteriores não impedirá o desdobro fiscal, devendo esse ser cobrado, pelas vias ordinárias, do loteador ou do proprietário da gleba.

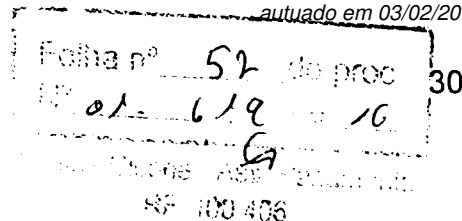
Seção III

Das Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários

Art. 66. O Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários agrupa ações para a promoção da melhoria das condições de habitabilidade em moradias consolidadas ou passíveis de consolidação, visando garantir padrões construtivos adequados, de forma a minimizar a necessidade de reassentamentos, por meio da realização de reformas ou ampliações das casas, com apoio de assistência técnica pública e gratuita para famílias de baixa renda.

§ 1º As ações do Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários devem considerar os seguintes aspectos das edificações:

- I - estabilidade estrutural;
- II - boas condições de conforto ambiental;
- III - soluções para a ventilação e iluminação naturais;
- IV - adequação das instalações sanitárias e elétricas;



V - adequação às necessidades de seus moradores, inclusive sobre o adensamento domiciliar excessivo.

§ 2º As condicionantes estabelecidas no § 1º deste artigo devem ser atestadas por profissional habilitado, desde que as intervenções realizadas resultem na melhoria das condições anteriormente existentes.

§ 3º O Executivo regulamentará as formas de financiamento e de acesso a microcrédito ou a carta de crédito subsidiados para a realização das melhorias habitacionais, em consonância ao estabelecido pelo Anexo 4 desta lei e em combinação com o Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social, descrito no artigo 75 desta lei, de forma a garantir assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda, conforme o PDE e Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008.

Art. 67. O Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários pode se dar em duas modalidades, a depender do tipo de assentamento precário a que se destina, conforme segue:

- I - Melhorias Habitacionais Integradas, voltadas para favelas e loteamentos irregulares;
- II - Melhoria de Conjuntos Habitacionais Irregulares, voltadas para conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública.

Art. 68. As melhorias habitacionais promovidas pelo Poder Público em assentamentos irregulares consolidáveis, em processo de urbanização e regularização fundiária, inseridas nas Intervenções Integradas de Assentamentos Precários, devem ser realizadas, em conjunto com os moradores e com o Conselho Gestor de ZEIS, nas seguintes etapas:

- I - elaboração de diagnóstico com caracterização das necessidades habitacionais;
- II - definição de critérios de atendimento e de priorização;
- III - elaboração de projetos e realização das obras;
- IV - ações de pós-obra, incluindo a elaboração de regras de uso e ocupação do solo e de convivência;
- V - ações voltadas à regularização edilícia.

Art. 69. As melhorias habitacionais realizadas em conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública têm como objetivo a realização de obras de reforma e adequação edilícia das áreas condominiais dos conjuntos habitacionais, a fim de possibilitar sua regularização fundiária e edilícia, com o registro da posse ou da propriedade, e a comercialização das unidades habitacionais, quando for o caso.



§ 1º As melhorias habitacionais realizadas em conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública devem seguir as seguintes diretrizes:

- I - estar articuladas com as ações de regularização fundiária e prever ações de trabalho social;
- II - prever atendimento habitacional transitório ou definitivo de famílias que ocupam áreas internas ou lindeiras aos condomínios de forma irregular, caso seja necessária sua remoção;
- III - prever formas de regularização de unidades comerciais que eventualmente configurem a única fonte de renda de moradores dos conjuntos, de forma a promover o uso misto dos empreendimentos em articulação com ações de geração de renda, desde que não prejudiquem as ações de regularização fundiária dos empreendimentos;
- IV - prever a participação dos moradores dos conjuntos habitacionais em todas as etapas da intervenção.

§ 2º As melhorias habitacionais realizadas em conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública são orientadas pelas seguintes etapas:

- I - caracterização dos conjuntos habitacionais irregulares de forma a orientar as ações e a priorização das intervenções;
- II - elaboração de diagnóstico fundiário, físico e social do empreendimento;
- III - elaboração de projeto e realização das obras, quando necessário;
- IV - regularização fundiária e edificação junto aos órgãos competentes;
- V - realização de ações de pós-obra, prevendo orientações para manutenção e ocupação das áreas comuns.

Seção IV

Da Intervenção em Cortiços

Art. 70. O Programa Intervenção em Cortiços reúne as ações necessárias para o enfrentamento da precariedade habitacional presente nos cortiços nas dimensões urbanísticas, habitacionais, socioeconômicas, financeiras e jurídicas, e tem por objetivo ampliar a oferta de habitação em boas condições à população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura urbana.



Folha nº 54 de 300
01.619 2/6
Ass. Técnica - Ass. Jurídica
Ass. Social - Ass. Econômica

32

fls. 55

§ 1º O Programa Intervenção em Cortiços deve seguir os seguintes objetivos específicos:

I - prover atendimento habitacional à população moradora de cortiços por meio de ações de qualificação dos imóveis e da promoção da segurança contratual ou pelo atendimento nos programas de provisão de moradia estabelecidos por esta lei;

II - promover a qualificação dos imóveis encortiçados existentes, de forma que passem a compor parte da oferta do mercado de aluguéis para população de baixa renda, em condições adequadas de habitabilidade e acessíveis do ponto de vista econômico e contratual;

III - promover o incremento da oferta habitacional para a população que reside em cortiços e, eventualmente, para a população de baixa renda em geral, nas regiões dotadas de infraestrutura urbana, pelas diversas modalidades de provisão de moradia propostas, estabelecendo outros patamares de qualidade para unidades habitacionais e para as relações de locação, posse ou propriedade;

IV - contribuir para a ampliação do parque de imóveis públicos, disponibilizados no âmbito do Programa Locação Social;

V - contribuir para a ampliação do acesso à casa própria, com a oferta de crédito para aquisição e qualificação do imóvel a grupos organizados de moradores dos cortiços, apoiados por ações de Assistência Técnica, Jurídica e Social previstas nesta lei.

§ 2º O Programa Intervenção em Cortiços deve ser regulamentado com a previsão das seguintes estratégias:

I - fiscalização dos imóveis para verificação do cumprimento das exigências legais quanto à habitabilidade, relações contratuais e valores dos aluguéis;

II - orientação aos proprietários para a melhoria dos imóveis, a serem realizadas com financiamento privado a cargo dos proprietários, a depender de regulamentação específica;

III - orientação aos proprietários para a melhoria dos imóveis, a serem realizadas com recursos privados e públicos, prevendo o retorno dos recursos públicos e a permanência das famílias moradoras por prazo determinado, a depender de regulamentação específica;

IV - melhoria dos imóveis, a serem realizadas pela Municipalidade, para os casos em que estes forem de domínio público, passando a constituir parte do parque público para locação social;



V - constituição de mecanismos e formas de aquisição de imóveis pelas famílias moradoras organizadas, cadastradas conforme regulamentação específica, com previsão de linhas de financiamento para aquisição e melhoria dos imóveis.

Art. 71. As intervenções em cortiços podem ocorrer isoladamente ou abranger áreas com concentração de cortiços, para as quais devem ser formulados Planos de Intervenção Integrada, conforme critérios e parâmetros definidos nesta lei e em consonância ao que estabelece o PDE, no que se refere aos Projetos de Intervenção para ZEIS 3.

§ 1º As intervenções isoladas em cortiços destinam-se a cortiços distribuídos de maneira esparsa no território, podendo se desdobrar em imóveis situados na mesma quadra ou em seu entorno imediato.

§ 2º As intervenções integradas em cortiços destinam-se a áreas onde há concentração de cortiços, especialmente aquelas demarcadas como ZEIS 3 pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, para as quais devem ser realizados Projetos de Intervenção para ZEIS 3, em conformidade ao PDE, ou Planos de Intervenção Integrada, quando a área de intervenção não estiver situada em ZEIS 3, considerando ainda as seguintes diretrizes:

I - identificação de precariedades urbanísticas, relacionadas a infraestrutura, equipamentos e espaços públicos, presença de riscos ambientais e de áreas com presença de conflitos sociais;

II - reconhecimento de interferências com ações públicas ou privadas, tais como projetos de melhoramentos viários ou empreendimentos imobiliários;

III - reconhecimento de grupos de organização popular que atuam nas áreas de intervenção;

IV - possibilidade de associação e integração a políticas e projetos públicos intersecretariais.

Art. 72. O planejamento das ações no âmbito do Programa Intervenção em Cortiços deve ser precedido de levantamento dos imóveis, com caracterização e classificação das situações de precariedade habitacional existentes, nas suas dimensões física, socioeconômica, financeira e jurídica, consolidados em cadastro conforme as diretrizes estabelecidas no Anexo 3 desta lei.

Art. 73. O Executivo deve instituir grupo de trabalho intersecretarial permanente para atuação junto aos cortiços, formado por integrantes do Poder Público, contando no mínimo com representantes das Secretarias responsáveis pelas políticas de



Habitação, Assistência e Desenvolvimento Social, Licenciamento e Subprefeituras, ou as que vierem a substituí-las, e proprietários e moradores das áreas de maior concentração de cortiços, com as seguintes atribuições:

- I - formulação e regulamentação do Programa Intervenção em Cortiços, com a definição dos critérios de atendimento e de priorização das ações;
- II - desenvolvimento de estudos para levantamento dos imóveis encortiçados e caracterização das situações de precariedade encontradas;
- II - revisão da Lei Municipal nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991;
- III - elaboração de estratégias de implementação do Programa e de sua integração com outras políticas públicas;
- IV - planejamento orçamentário e levantamento de fontes de recursos para o Programa;
- V - acompanhamento e avaliação do Programa, considerando seu constante aprimoramento.

Art. 74. A Lei Municipal nº 10.928, de 1991, deve ser revista a partir das seguintes diretrizes:

- I - estabelecer critérios e definir parâmetros de habitabilidade tendo em vista a qualificação de unidades habitacionais multifamiliares coletivas, que considere aspectos e condicionantes físicas e socioeconômicas;
- II - propor as formas contratuais para instrumentos complementares de locação social ou de aluguel de habitações multifamiliares coletivas, que garantam o acesso à moradia e a segurança contratual às famílias de baixa renda;
- III - prever mecanismos de regulação dos valores de aluguel, que devem ser condizentes com a capacidade de pagamento de famílias de baixa renda;
- IV - definição das sanções legais aos proprietários pelo não cumprimento das exigências mínimas de habitabilidade e dos valores de aluguel estipulados.

CAPÍTULO V

DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL

Art. 75. O Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social, em consonância à Lei Federal nº 11.888, de 2008, e com o PDE, reúne ações voltadas a promover o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o processo de



projeto, construção e regularização fundiária e edificação de Habitação de Interesse Social, como parte integrante do direito social à moradia e à cidade.

§ 1º Este Programa atua de forma transversal à política habitacional e deve estar articulado, ao menos, com os seguintes programas, estabelecidos por esta lei:

I - Provisão de Moradia para Aquisição, nas modalidades Promoção de Moradia por Autogestão e Provisão de Moradia em Assentamentos Precários;

II - Urbanização de Assentamentos Precários;

III - Regularização Fundiária de Interesse Social;

IV - Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários;

V - Intervenção em Cortiços.

§ 2º São objetivos específicos do Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social:

I - buscar soluções arquitetônicas, urbanísticas e jurídicas em diálogo com a população e em consonância à realidade de cada local;

II - qualificar as respostas às diversas necessidades habitacionais;

III - aprimorar as técnicas construtivas e discutir os padrões de habitabilidade e de segurança;

IV - desenvolver processos participativos e autogestionários.

Art. 76. Para o enfrentamento das diversas condições de precariedade habitacional e urbana e a fim de garantir condições adequadas de habitabilidade, o acesso à moradia digna e a segurança da posse, o Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social deve ser regulamentado com base nas seguintes diretrizes:

I - a assistência deve ser prestada por equipes multidisciplinares envolvendo arquitetos, urbanistas, engenheiros, geógrafos, sociólogos, assistentes sociais, advogados, entre outros profissionais, diretamente pela Municipalidade ou por meio do estabelecimento de parcerias com profissionais, entidades de classe, universidades, associações, empresas, entre outros;

II - prever a formação e participação de agentes locais de habitação, moradores das áreas de intervenção, que possam apoiar a implementação das ações;

III - prever formas de remuneração e de habilitação dos profissionais ou das entidades prestadoras da assistência técnica, pessoas físicas ou jurídicas;



IV - prever formas de habilitação das entidades, associações de moradores, cooperativas, grupos sociais organizados e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, a fim de orientar a seleção e priorização do atendimento;

V - estabelecer critérios de atendimento e de priorização para seleção da população a ser atendida, conforme a condição de moradia e de atendimento pela política habitacional;

VI - regulamentar formas de financiamento e de acesso a microcrédito ou a carta de crédito subsidiados, para a realização das melhorias habitacionais em assentamentos precários, em consonância ao estabelecido pelo Anexo 4 desta lei;

VII - prever as fontes e os recursos financeiros orçamentários necessários para a garantia da gratuidade da assistência técnica às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, bem como faixas de subsídio para o acesso à assistência técnica às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos;

VIII - prever ao menos duas modalidades de prestação de assistência técnica:

a) Assistência Técnica à Comunidade;

b) Escritório Local de Assistência Técnica ao Município.

Art. 77. A modalidade Assistência Técnica à Comunidade tem como objetivo oferecer assistência técnica, jurídica e social às entidades, associações de moradores, cooperativas, grupos sociais organizados e movimentos na área de Habitação de Interesse Social, para edificação, reforma, ampliação ou regularização urbanística, fundiária e edilícia dos assentamentos precários e da habitação.

§ 1º A demanda a ser atendida será selecionada a partir da priorização territorial do atendimento, estabelecida por meio de termo de referência específico, conforme caracterização dos assentamentos precários, e mediante a disponibilidade de recursos.

§ 2º As entidades, associações de moradores, cooperativas, grupos sociais organizados e movimentos na área de Habitação de Interesse Social uma vez habilitadas e selecionadas poderão contratar a prestação do serviço de assistência técnica, por profissionais autônomos ou pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos, entre profissionais previamente habilitados pela administração municipal, conforme regulamentação específica.

Art. 78. O Executivo deve estabelecer Escritórios Locais de Assistência Técnica ao Município, que serão formados por corpo técnico de servidores municipais,



profissionais e entidades habilitadas, profissionais inscritos em programas de residência e de extensão universitária, entre outros, a depender de regulamentação específica, e devem estar distribuídos regionalmente no território municipal, priorizando as Subprefeituras onde há maior incidência de precariedade habitacional e urbana.

§ 1º Os serviços prestados pelos Escritórios Locais de Assistência Técnica ao Município são voltados prioritariamente à população de baixa renda moradora de áreas regularizadas do ponto de vista fundiário, onde são necessárias respostas qualificadas para o enfrentamento da inadequação e da precariedade das moradias.

§ 2º Os Escritórios Locais de Assistência Técnica ao Município serão estabelecidos junto às Subprefeituras, ou outros órgãos de gestão descentralizada, com acompanhamento das Unidades Regionais da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 79. O Executivo poderá firmar convênios e termos de parceria com:

I - os profissionais e entidades habilitados pelo Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social para a execução dos serviços previstos nesta lei;

II - as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia e demais áreas afins aos objetivos do Programa.

Parágrafo único. Poderão ser concedidas subvenções para profissionais inscritos em programas de residência e de extensão universitária para a consecução dos objetivos desta lei.

CAPÍTULO VI

DA ATUAÇÃO INTEGRADA EM ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS E FRÁGEIS

Art. 80. A Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis tem como objetivo elaborar e articular estratégias e diretrizes de ação nessas áreas, orientando a formulação de Planos de Intervenção Integrada e projetos de urbanização situados nesses territórios.

§ 1º A Atuação Integrada em Áreas Ambientalmente Sensíveis e Frágeis deve contemplar as seguintes ações, além do requerido nos planos e projetos de urbanização específica, conforme artigo 59:



I - orientar a elaboração dos Planos de Intervenção Integrada em Assentamentos Precários, com base em estudos técnicos, estabelecendo diretrizes específicas para cada condição ambiental, em consonância com os objetivos traçados no PDE e nas legislações específicas incidentes nos assentamentos precários situados na Macrozona de Preservação e Recuperação Ambiental;

II - articular-se ao grupo de gestão de risco para o planejamento das intervenções previstas no território, contribuindo para o estabelecimento de medidas estruturais, orientadas para a preservação da vida humana e para a remediação do risco;

III - estabelecer diretrizes para atuação em áreas contaminadas já ocupadas por famílias de baixa renda ou passíveis de ocupação por habitações de interesse social, incluindo a investigação, o monitoramento e a remediação dessas áreas;

IV - estabelecer procedimentos de integração entre as ações da política habitacional e intervenções de outros setores da administração municipal, estadual e federal que articulam questões ambientais e habitacionais;

V - atender as diretrizes para conservação e recuperação dos remanescentes de mata atlântica estabelecidas no Plano Municipal da Mata Atlântica de São Paulo - PMMA.

§ 2º Em Áreas de Preservação e Recuperação de Mananciais – APRM definidas em lei estadual específica, os Planos de Intervenção Integrada de que trata o “caput” deste artigo atenderão aos requisitos estabelecidos para os Programas de Recuperação de Interesse Social – PRIS, nos termos da Lei Estadual nº 9866, de 28 de novembro de 1997, e da lei específica da Bacia Hidrográfica na qual se inserir a área objeto da intervenção.

§ 3º Os Planos de Intervenção Integrada de áreas contidas total ou parcialmente em unidades de conservação que prevejam a regularização de áreas ocupadas levarão em conta, no que couber, o estabelecido na respectiva legislação específica e nos planos de manejo destas áreas.

CAPÍTULO VII

DAS AÇÕES TRANSVERSAIS

Art. 81. As ações transversais são linhas de atuação que se relacionam com os diversos programas da política habitacional e visam qualificar e dar efetividade às ações, por meio de uma atuação integrada e multidisciplinar.



Seção I

Da Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos

Art. 82. A ação de Prevenção de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos tem como objetivo a construção de soluções pacíficas e negociadas em casos de disputa pela posse ou pela propriedade de imóveis públicos ou privados, por meio de processos de mediação, orientados pelas seguintes premissas:

- I - garantia da segurança da posse para famílias de baixa renda e população em situação de vulnerabilidade social;
- II - garantia dos direitos humanos fundamentais;
- III - prevalência da paz e de soluções pacíficas;
- IV - equidade na interlocução entre as partes;
- V - garantia do acesso à informação.

Art. 83. A ação de Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos deve ocorrer a partir das seguintes diretrizes:

- I - fomento à articulação entre as partes envolvidas no conflito, Prefeitura Municipal, demais entes federados e poderes Legislativo e Judiciário, membros do Ministério Público e das Defensorias Públicas;
- II - cumprimento da função social da propriedade e da cidade, por meio da implementação dos Planos Diretores e demais instrumentos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade;
- III - ampliação do acesso à terra urbanizada e bem localizada para a população de baixa renda e grupos sociais vulneráveis;
- IV - implementação de ações de regularização fundiária de acordo com o Estatuto da Cidade, com o PDE e demais normas relacionadas, contemplando as dimensões jurídica, urbanística, ambiental e sociocultural;
- V - adoção de soluções pacíficas com a participação das partes envolvidas;
- VI - respeito aos tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário.

Art. 84. A ação de Prevenção e Mediação de Conflitos Fundiários e Imobiliários Urbanos reúne as seguintes estratégias:

- I - criar fórum municipal de apoio e monitoramento das situações de conflitos fundiários urbanos;



folha nº 62 do proc
01-019-16
40

- II - criar canais de interlocução entre os grupos sociais em conflito, envolvendo representantes dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, do Ministério Público, da Defensoria Pública, entidades da sociedade civil vinculadas ao tema, entre outras;
- III - recepcionar, cadastrar e acompanhar as denúncias de conflitos que envolvam risco ou ocorrência de violação aos direitos humanos e ao direito à moradia, identificando os agentes envolvidos e direcionando-os para os processos de negociação;
- IV - desenvolver sistema com mapeamento e descrição das ocorrências;
- V - articular as medidas de prevenção e mediação de conflitos fundiários àquelas de indução da função social da propriedade urbana, com monitoramento das dívidas fiscais dos imóveis ociosos;
- V - capacitar mediadores de conflitos fundiários urbanos entre servidores públicos e interessados;
- VI - implementar campanhas públicas de prevenção de conflitos fundiários urbanos, fomentando a cultura de negociação;
- VII - construir metodologias de mediação de conflito a partir da constituição de um banco de casos.

Seção II

Da Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos

Art. 85. A ação de Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos tem como objetivo garantir a permanência do acesso à moradia digna nos assentamentos urbanizados, regularizados e nos empreendimentos habitacionais de interesse social, de modo a preservar a qualidade de vida e de habitabilidade, evitar processos de degradação ambiental, urbanística e adensamento excessivo.

Art. 86. A ação de Pós-Intervenção e Integração aos Serviços e Controle Urbanos deve ser implementada por meio da estruturação e institucionalização de procedimentos e mecanismos de gestão territorial, patrimonial, condominial e social, baseados nas seguintes diretrizes:

- I - monitoramento da aplicação das regras de uso e ocupação do solo dos assentamentos urbanizados e regularizados, estabelecidos em seu Plano de Urbanização de ZEIS, a partir de processo participativo com a população envolvida;



II - priorização do uso habitacional, com previsão do estabelecimento de atividades não residenciais compatíveis, em especial nas Zonas Mistas de Interesse Social, definidas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Municipal nº 16.402, de 2016;

III - garantia da manutenção das edificações dos empreendimentos habitacionais em boas condições de habitabilidade, com monitoramento e controle da utilização dos imóveis e construção de regras para práticas cotidianas e de convivência.

Seção III

Da Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação

Art. 87. A ação de Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação tem como objetivo a constituição de uma reserva de terras e imóveis públicos bem localizados para a implementação da política habitacional de interesse social do Município, por meio de aprimoramento dos mecanismos de aquisição e gestão.

Art. 88. A ação de Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação deve ser implementada com a estruturação de um Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário e Fundiário para fins Habitacionais, a partir das seguintes diretrizes:

I - articulação entre os órgãos responsáveis pela fiscalização, aquisição, utilização e gestão dos imóveis e terrenos na Prefeitura;

II - articulação entre os órgãos públicos e cartórios de registro de imóveis;

III - padronização das nomenclaturas, procedimentos e critérios de registro, controle e avaliação imobiliária entre os órgãos municipais;

IV - simplificação dos procedimentos de desapropriação e alienação, bem como do exercício do direito de preempção, dos cálculos de contrapartidas nos casos de concessões e permissões de uso onerosas, permutas e aluguéis;

V - efetivação de processos amigáveis de desapropriação;

VI - destinação de imóveis públicos prioritariamente para a produção de HIS 1, conforme estabelecido no PDE.

Art. 89. A ação de Gestão do Patrimônio Fundiário e Imobiliário Público para Habitação reúne as seguintes estratégias:

h



- I - dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas necessárias para a eliminação do déficit habitacional, com produção de novas habitações de interesse social em terrenos e imóveis a serem reformados;
- II - prospecção de imóveis que sejam adequados para a promoção de Habitação de Interesse Social;
- III - levantamento, quantificação e caracterização do patrimônio imobiliário administrado pela Secretaria Municipal de Habitação e pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, e monitoramento dos terrenos e imóveis em processo de desapropriação;
- IV - desenvolvimento de estratégias para redução de custos e agilização nos processos de aquisição de terrenos e imóveis, contando com instrumentos urbanísticos existentes e otimização do uso dos terrenos públicos municipais;
- V - interlocução com órgãos da administração municipal responsáveis pela gestão das terras públicas do Município;
- VI - levantamento, monitoramento e controle das transferências de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM, Concessão de Direito Real de Uso – CDRU, Termos de Permissão de Uso – TPU ou quaisquer outros instrumentos utilizados administrativamente para promover a regularização da posse ou da propriedade.

Seção IV

Da Parametrização e Normatização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos

Art. 90. A ação de Parametrização e Normatização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos tem como objetivo aprimorar as normativas e parâmetros técnicos que incidem sobre a promoção habitacional de interesse social, além de orientar, acompanhar e qualificar os projetos arquitetônicos e urbanísticos.

Parágrafo único. A ação mencionada no “caput” abrange projetos de urbanização, regularização fundiária, produção e requalificação de empreendimentos habitacionais, em especial os de grande porte e forte impacto urbanístico e ambiental, definidos em regulamentação específica.



Art. 91. A ação de Parametrização e Normatização para Habitação de Interesse Social e Qualificação dos Projetos Arquitetônicos e Urbanísticos tem as seguintes atribuições:

- I - estudar, propor e aprimorar normativas e parâmetros técnicos que incidem sobre a promoção habitacional de interesse social, em articulação com outros órgãos públicos, com as universidades, instituições de pesquisa, entidades, representantes de classe, entre outros, de acordo com o artigo 370 do PDE;
- II - acompanhar o desenvolvimento de projetos habitacionais de interesse social e de mercado popular para garantir melhor qualidade e amenizar impactos negativos dos empreendimentos;
- III - propor a adoção de novos sistemas construtivos, de novas tipologias habitacionais e de infraestrutura urbana, que otimizem o uso do solo urbano e articulem o uso habitacional com outros usos;
- IV - estabelecer diretrizes para a definição de parâmetros técnicos para ações de melhorias habitacionais em assentamentos precários, buscando novas tecnologias e metodologias de redução de impacto social e ambiental.

Seção V

Da Gestão de Risco

Art. 92. A ação de Gestão de Risco, em consonância com os artigos 297 a 300 do PDE, é o conjunto de medidas que objetivam:

- I - a redução dos riscos geológicos e hidrológicos;
- II - a promoção da segurança e a proteção permanente da população e do patrimônio, frente à ocorrência de diferentes tipos de desastres;
- III - a minimização de danos decorrentes de eventos geológicos e hidrológicos adversos, para garantia do direito à moradia digna.

Art. 93. A política habitacional do Município contemplará estratégias de articulação com o Plano Municipal de Redução de Riscos, devendo ser consideradas:

- I - as interfaces relativas à regularização urbanística, jurídica, fundiária e ambiental de assentamentos precários e irregulares;
- II - as necessidades de reassentamento previstas no Plano.



Art. 94. O planejamento, o projeto e a execução de intervenções habitacionais do Município em áreas previamente caracterizadas como de risco ambiental, bem como as ações que envolvam gestão de riscos preexistentes ou induzidos pelas intervenções habitacionais, obedecerão às diretrizes definidas no Plano Diretor Estratégico e no Plano Municipal de Redução de Riscos, bem como às seguintes diretrizes complementares:

I - articular as informações sobre áreas de riscos em assentamentos precários com os sistemas de informação sobre risco existentes no Município, utilizando as informações disponíveis nesses sistemas e alimentando-os com os estudos produzidos no planejamento, projeto e gestão das intervenções habitacionais;

II - articular as intervenções habitacionais às ações definidas no Plano Municipal de Redução de Riscos;

III - considerar, no planejamento dos programas da política habitacional, a demanda gerada pelas ações de reassentamento de famílias em áreas de risco definidas no Plano Municipal de Redução de Riscos e as demandas resultantes de sentença judicial com trânsito em julgado;

IV - incorporar a caracterização de risco dos assentamentos precários à sistemática de priorização das intervenções;

V - incorporar a caracterização de famílias em áreas de risco à sistemática de priorização no atendimento habitacional provisório e definitivo;

VI - implementar sistemática de gestão de riscos durante as intervenções, sejam aqueles pré-existent, sejam os resultantes da coexistência entre as frentes de obras e população moradora;

VII - prevenir a reocupação de áreas desocupadas por risco, mediante guarda e destinação a uso sustentável.

VIII - regulamentar normas de controle do uso e ocupação do solo em áreas de risco situadas em ZEIS, por meio dos Planos de Urbanização de ZEIS, prevendo instrumentos para impedir sua reocupação.

Art. 95. Em articulação com o Plano Municipal de Redução de Riscos e com outras intervenções pertinentes à gestão de riscos, a política habitacional do Município contempla, dentre outras, as seguintes ações:

I - inserir as informações do planejamento e monitoramento das intervenções habitacionais nos sistemas de informação sobre áreas de risco do Município;



II - identificar as situações de risco existentes, com o grau de risco envolvido, no cadastro de famílias beneficiadas por intervenções habitacionais;

III - incluir as intervenções realizadas no âmbito dos programas municipais no cadastro de intervenções em áreas de risco do município;

IV - implantar sistemática de guarda das áreas em obras ou sob administração da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e articular as desocupações de áreas com a ação fiscalizatória das Subprefeituras, de modo a prevenir reocupação de áreas;

V - garantir, no projeto e na execução das intervenções, que as áreas desocupadas recebam uso e apropriação adequados, de modo a prevenir sua reocupação;

VI - articular a gestão de riscos durante o processo de implantação das intervenções com o monitoramento participativo das áreas de riscos, com os Núcleos de Defesa Civil – NUDEC, com o trabalho das Coordenadorias Distritais de Defesa Civil das Subprefeituras, com o monitoramento das condições meteorológicas desenvolvido no âmbito do Centro de Gerenciamento de Emergências – CGE e com ações de educação ambiental focadas na prevenção de desastres;

VII - implantar, nas frentes de obra, os protocolos de prevenção e alerta e ações emergenciais em circunstâncias de desastres definidos no planejamento municipal relativo à redução de riscos.

Art. 96. O planejamento de intervenções habitacionais que envolva ações de gestão de risco deverá conter, no mínimo:

I - mapeamento, caracterização e dimensionamento das áreas de risco de inundação, deslizamento e solapamento, classificadas segundo tipo e graus de risco;

II - análise, quantificação e caracterização das famílias moradoras das áreas de risco mencionadas no inciso anterior, segundo perfis demográficos, socioeconômicos e habitacionais, entre outros aspectos;

III - estratégias de articulação com a implementação do Plano Municipal de Redução de Riscos e com o Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;

IV - definição das ações e intervenções necessárias para a implantação de obras estruturais de redução de riscos e adoção de medidas de segurança e proteção, com fixação de prioridades, prazos e estimativas de custos e recursos necessários;



V - definição de estratégias para realização de realocações preventivas de moradores de áreas de risco, quando esta for a única alternativa ou mais eficaz para a garantia das condições de segurança dos moradores.

CAPÍTULO VIII

DOS PLANOS DE AÇÃO QUADRIENAIS DE HABITAÇÃO

Art. 97. Os Planos de Ação Quadrienais de Habitação – PAQHs são o instrumento de planejamento quadrienal das ações da política habitacional previstas no Plano Municipal de Habitação, construído a partir de processo participativo em nível local, a ser estabelecido por Decreto Municipal no primeiro ano de cada gestão, e será incorporado no Programa de Metas, Plano Plurianual e Planos de Subprefeituras.

Art. 98. Os PAQHs devem estabelecer metas territorializadas para cada um dos programas e ações da política habitacional previstos no PMH.

Art. 99. Os PAQHs devem ser elaborados sob coordenação da Secretaria Municipal de Habitação de forma participativa e regionalizada, no nível das Subprefeituras ou de grupos de Subprefeituras, com a participação, ao menos, dos seguintes conselhos:

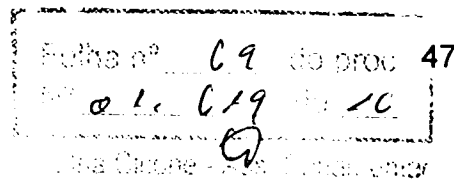
I - no nível local, na primeira etapa de elaboração dos PAQHs, quando serão definidas as metas para cada Subprefeitura, deve haver participação dos Conselhos Gestores de ZEIS e dos Conselhos Participativos das Subprefeituras, ou o que vier a substituí-los;

II - no nível municipal, na etapa de consolidação do PAQH do período, devem ser consultados o Conselho Municipal de Habitação, o Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS e o Conselho de Planejamento e Orçamento Participativos, ou o que vier a substituí-los.

§ 1º O processo participativo de elaboração dos PAQHs deve contar ao menos com uma oficina de discussão das propostas apresentadas pelo Executivo e uma audiência pública devolutiva por Subprefeitura ou grupos de Subprefeituras.

§ 2º As atividades de participação mencionadas no parágrafo anterior devem ser convocadas com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, com disponibilização de informações e materiais de esclarecimento, em locais e horários adequados e seu registro deve ser disponibilizado ao público.

§ 3º As Subprefeituras e os núcleos regionais de planejamento, estabelecidos no artigo 324, § 1º, do PDE, devem participar ativamente do processo de elaboração dos



Art. 100. Os PAQHs devem conter um diagnóstico territorializado das necessidades habitacionais por Subprefeitura, em consonância ao artigo 11 desta lei, e devem estabelecer prioridades de intervenções e de investimentos e metas por programa habitacional.

I - quadro das necessidades habitacionais atualizado, conforme Anexo 2 desta lei, considerada a projeção de crescimento demográfico para o período do PAQH, detalhado por grupos sociais definidos a partir dos seus rendimentos familiares, conforme estabelecido no Anexo 4 desta lei;

II - projeção das fontes e do montante de recursos financeiros necessários para a implementação das metas propostas para o PAQH, a partir da atualização dos custos unitários de implementação de cada programa, conforme apresentado no Anexo 5 desta lei;

III - previsão do montante de recursos financeiros disponíveis, sejam orçamentários ou de outras fontes, para o período do PAQH em elaboração;

IV - dimensionamento da quantidade de terras urbanas adequadas e bem localizadas para a produção de novas habitações de interesse social, bem como definição de estratégias para aquisição dos recursos fundiários para implementação das metas.

§ 2º O estabelecimento das metas por programa habitacional, citadas no "caput", devem ainda considerar:

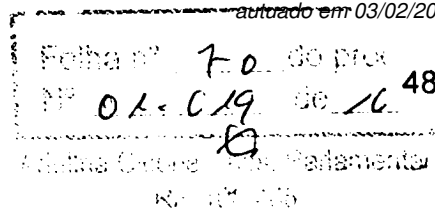
I - as diretrizes para a política habitacional, apontadas no artigo 2º desta lei, especialmente aquelas que tratam da priorização das ações e dos investimentos;

II - a continuidade das ações da política habitacional já em andamento;

III - a articulação com a Política Municipal de Redução de Risco:

IV - a caracterização e classificação dos assentamentos precários por grau de precariedade, conforme definido no Anexo 3 desta lei:

V - a existência de intervenções urbanísticas estruturadoras de mobilidade, macrodrenagem, sistema viário, de recuperação de fundos de vale, entre outros, que exigem a remoção de famílias e a intervenção em assentamentos precários;



VI - a possibilidade de articulação com outras políticas setoriais no território, em consonância com os Planos Regionais das Subprefeituras;

VII - a presença de organização comunitária nos assentamentos, de forma a potencializar os efeitos das políticas em uma perspectiva emancipatória e democrática;

VIII - a relação entre o tempo de execução da intervenção e os custos implicados, ponderados pelo grau de urgência que cada necessidade habitacional envolve, a fim de estruturar as ações de forma combinada entre os diferentes programas elencados no Plano Municipal de Habitação.

Art.101. As metas dos PAQHs serão detalhadas ano a ano nas Leis de Diretrizes Orçamentárias e nas Leis Orçamentárias Anuais e reajustadas ao final de cada exercício fiscal.

Art. 102. Os PAQHs devem estar articulados ao Sistema de Informações Habitacionais em sua fase de elaboração e monitoramento.

TÍTULO III

DA ARTICULAÇÃO DO PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO COM OS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I

DOS PLANOS REGIONAIS DAS SUBPREFEITURAS

Art. 103. O Plano Municipal de Habitação deve integrar-se às políticas públicas setoriais no território, por meio dos Planos Regionais das Subprefeituras e de seus respectivos Planos de Ação, desenvolvidos a cada 4 (quatro) anos, conforme artigo 346 do PDE, compatibilizando, quando pertinente, os Perímetros de Ação dos Planos Regionais e os Planos de Intervenção Integrada, de modo a otimizar recursos e potencializar os resultados.

Art. 104. O PMH deve, ainda, articular-se às instâncias locais de participação e planejamento, como os Núcleos Regionais de Planejamento, previstos no artigo 324 do PDE, descentralizando os processos de discussão e pactuação das intervenções no território.



CAPÍTULO II

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Art. 105. Nas Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, em que há a obrigatoriedade da destinação de recursos arrecadados para a promoção de Habitação de Interesse Social, conforme previsto no artigo 142 do PDE, deverá ser realizado um Plano de Intervenção Integrada, definido nesta lei, ou Projeto de Intervenção Urbana - PIU, definido no artigo 134 do PDE, tendo como base um diagnóstico físico e social que oriente as ações, nos termos do artigo 59 desta lei.

§ 1º São diretrizes da política habitacional para a priorização da destinação dos recursos disponibilizados por meio dos instrumentos mencionados no "caput" deste artigo:

- I - aquisição de terrenos e imóveis edificadas, em momento anterior às intervenções, de modo a constituir um banco de terras para a política habitacional;
- II - provisão de unidades habitacionais para constituição de um parque público para o Programa Locação Social;
- III - investimentos para a eliminação da precariedade habitacional e urbana, em consonância às diretrizes da política habitacional, estabelecida nesta lei, para consolidação e qualificação dos assentamentos precários e minimização das remoções nas intervenções realizadas com este fim;
- IV - atendimento de demandas habitacionais externas aos perímetros de intervenção, a partir de cadastros específicos indicados pela Secretaria Municipal de Habitação, no próprio perímetro ou no perímetro expandido, definidos pelo instrumento.

§ 2º São diretrizes da política habitacional para a participação social na gestão e no controle dos instrumentos urbanísticos citados no "caput" deste artigo, na revisão ou proposição de suas leis específicas, mantendo-se a paridade entre representantes do Poder Público e da sociedade civil na composição de seus grupos e instâncias de gestão:

- I - prever a indicação de membros do Conselho Municipal de Habitação, dos movimentos sociais, conforme mencionado no artigo 119 desta lei;
- II - prever a eleição ou a indicação de representantes de moradores ou movimentos sociais com atuação na área de intervenção, como membros da sociedade civil.



Art. 106. O adensamento construtivo e populacional a ser realizado nas áreas de Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana deverá contemplar a produção de Habitação de Interesse Social para atendimento da demanda habitacional prioritária, oriunda dos perímetros de intervenção ou de seus perímetros expandidos ou, ainda, de outras regiões da cidade, conforme regulamentação e cadastro específicos.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação é responsável pela identificação da demanda a ser atendida, nos casos mencionados no “caput” deste artigo, e pela elaboração dos cadastros específicos.

CAPÍTULO III

DA COTA DE SOLIDARIEDADE

Art. 107. Para o cumprimento da Cota de Solidariedade, nos termos dos artigos 111 e 112 do PDE, quando se tratar da produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor, a Secretaria Municipal de Licenciamento deverá enviar comunicação à Secretaria Municipal de Habitação para que seja indicada a demanda a ser atendida.

Art. 108. Caso o promotor do empreendimento opte pela doação de terreno ou terrenos para a produção de Habitação de Interesse Social, conforme o inciso II do artigo 112 do PDE, sua avaliação deverá ser aprovada pela Secretaria Municipal de Habitação ou pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, após avaliação da localização do terreno proposto, da existência de passivos ambientais ou fundiários e da adequação do terreno em relação aos aspectos legais, urbanísticos e edílios, entre outros.

Art. 109. Caso o cumprimento da Cota de Solidariedade seja realizado com a doação de recursos ao Município para fins de produção de Habitação de Interesse Social, deverá ser ouvido o Conselho Municipal de Habitação na definição de sua destinação, sem prejuízo das competências do Conselho Gestor do FUNDURB.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 110. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e a Secretaria Municipal de Habitação estabelecerão em conjunto perímetros e situações prioritárias para



aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios – PEUC, dentre os instrumentos previstos no PDE, quando esse instrumento puder fomentar a produção privada de Habitação de Interesse Social em imóveis não edificadas, subutilizados ou não utilizados, em articulação com os programas habitacionais estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único. Os imóveis localizados em ZEIS 2, 3 e 5 são considerados prioritários para aplicação do PEUC.

Art. 111. Os imóveis ocupados informalmente por população de baixa renda para fins habitacionais são passíveis de notificação para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, quando se puder demonstrar que estavam sujeitos à aplicação deste instrumento no momento da ocupação, nos termos do PDE.

Parágrafo único. Os prazos para cumprimento das obrigações estabelecidas ao proprietário notificado começarão a fluir de imediato quando da desocupação do imóvel.

CAPÍTULO V

DOS EIXOS DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA

Art. 112. Quando da formulação de projetos públicos, por meio de Projetos de Intervenção Urbana – PIU, para implementação dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana deve ser prevista a desapropriação de áreas específicas destinadas à provisão de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. As áreas destinadas à provisão habitacional mencionadas no “caput” deste artigo e as áreas remanescentes previstas no artigo 83, § 2º, do PDE deverão ser repassadas ao Fundo Municipal de Habitação – FMH.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS DE ESTRUTURAÇÃO LOCAL

Art. 113. Os Planos de Intervenção Integrada e as demais ações da política habitacional podem se valer das Áreas de Estruturação Local – AEL, como meio de articulação das políticas setoriais no território, principalmente quando estas envolverem assentamentos precários.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação poderá propor e promover a implementação de Áreas de Estruturação Local e demais instrumentos do PDE, por



meio de Projetos de Intervenção Urbana, em consonância aos Planos Regionais das Subprefeituras, nos casos em que a prioridade da intervenção seja o equacionamento de situações de precariedade habitacional e urbana.

CAPÍTULO VII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 114. As Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e Habitação estabelecerão em conjunto os critérios e procedimentos para o chamamento público e a seleção de imóveis cujos proprietários pretendam celebrar com o Poder Público contrato de permuta na modalidade de consórcio imobiliário, nos termos do PDE e da Lei Municipal nº 16.377, de 1º de fevereiro de 2016.

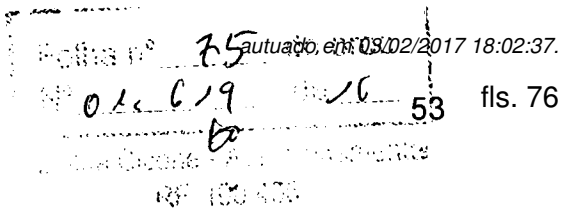
TÍTULO IV DA GESTÃO PARTICIPATIVA E CONTROLE SOCIAL NA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 115. A gestão participativa e o controle social na Política Municipal de Habitação deverão estar em consonância aos princípios e objetivos da Política Municipal de Participação Social e ocorrer, ao menos, por meio das seguintes instâncias institucionais, que fazem parte do Sistema Municipal de Participação Social:

- I - as Conferências Municipais de Habitação;
- II - o Conselho Municipal de Habitação;
- III - os Conselhos Gestores, vinculados aos Instrumentos Urbanísticos;
- IV - o Fórum dos Conselhos Gestores de ZEIS.

§ 1º Poderão ser criadas instâncias regionalizadas de participação social no âmbito do Conselho Municipal de Habitação, por meio dos Conselhos Regionais de Habitação em cada Subprefeitura, ou no âmbito dos Conselhos Participativos Municipais, ou o que vier a substituí-los, por meio de grupo de trabalho ou comitê temático específico.

§ 2º Deverá ser assegurada pelo Executivo a realização de processos de formação e capacitação dos membros das instâncias participativas supracitadas, os quais devem ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da posse e ao menos uma vez a cada ano de mandato.





I - inclusão entre as competências do Conselho Municipal de Habitação de apreciação e discussão dos planos de investimentos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, do Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura - FMSAI, das Operações Urbanas Consorciadas - OUCs e dos Projetos de Intervenção Urbana – PIUs, apresentados por seus conselhos e representantes legais, anualmente em reunião do CMH, buscando a transparência e ampla divulgação dos investimentos em habitação social no Município;

II - alteração da composição do Conselho Municipal de Habitação, mantendo-se a atual paridade entre o setor público, entidades comunitárias e de organizações populares e setores sindicais e de representação de classe, de forma a:

a) incluir, pelo menos, 2 (dois) representantes do Fórum dos Conselhos Gestores de ZEIS entre os representantes das entidades comunitárias e de organizações populares ligados à habitação, eleitos diretamente;

b) revisar os representantes do setor público municipal para incluir aqueles das secretarias que têm competência sobre políticas públicas relacionadas diretamente à habitacional, quais sejam, saúde, serviços urbanos, infraestrutura e obras, desenvolvimento urbano, assistência e desenvolvimento social, licenciamento urbano, direitos humanos, desenvolvimento e trabalho, verde e meio ambiente e coordenação de Subprefeituras ou estrutura descentralizada que venha a substituí-la.

III – alteração da composição da Comissão Executiva e da Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação para reestruturá-las de forma a contemplar as alterações de nomenclatura da Secretaria Municipal de Habitação e a extinção da Superintendência de Habitação Popular;

IV – simplificação do processo de nomeação dos membros do Conselho Municipal de Habitação e de sua Comissão Executiva, para que passe a ocorrer por meio de portaria do próprio Secretário Municipal de Habitação.

CAPÍTULO III

DOS CONSELHOS GESTORES VINCULADOS AOS INSTRUMENTOS

URBANÍSTICOS

Art. 119. Os conselhos gestores, grupos de gestão e demais instrumentos e mecanismos de participação e controle social que vierem a ser instituídos com a finalidade de democratizar a gestão dos processos de elaboração e implementação dos Projetos de Intervenção Urbana, viabilizados por meio de Operações Urbanas



Consorticiadas ou Áreas de Intervenção Urbana, nos termos do PDE, devem prever, quando couber, a participação de um membro do Conselho Municipal de Habitação, representante de entidades comunitárias e de organizações populares, em sua composição.

CAPÍTULO IV

DO FÓRUM DE CONSELHOS GESTORES DE ZEIS

Art. 120. Fica criado o Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS – FCGZEIS, que constitui instância de participação popular composta por integrantes dos Conselhos Gestores de ZEIS instituídos, nos termos do PDE, com caráter consultivo sobre a política habitacional do Município, especialmente voltada aos assentamentos precários.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Habitação deverá regulamentar, em 120 (cento e vinte) dias contados da publicação desta lei, por meio de portaria, a constituição dos FCGZEIS e as orientações para eleição de seus representantes que irão integrar o Conselho Municipal de Habitação.

Art. 121. O FCGZEIS tem por objetivos:

- I - ampliar os espaços de participação social e articulação para o acompanhamento e discussão da política habitacional do Município, sobretudo aquela referente a intervenções em assentamentos precários;
- II - reunir integrantes dos Conselhos Gestores de ZEIS - CGZEIS instituídos, de forma a fortalecer sua representação nas demais esferas de participação social e possibilitar a construção de pautas comuns, no que tange à política habitacional e, em especial, às intervenções em assentamentos precários;
- III - criar instância de comunicação entre o Conselho Municipal de Habitação e os Conselhos Gestores de ZEIS.

Art. 122. São atribuições do FCGZEIS:

- I - participar da elaboração e acompanhar a implementação dos Planos de Urbanização de ZEIS e demais programas da política habitacional, quando couber;
- II - estimular a participação e o controle popular sobre a implementação das políticas públicas habitacionais e de desenvolvimento urbano;
- III - articular-se com as demais instâncias de participação popular do Município;



IV - elaborar, aprovar e emendar o seu Regimento Interno, que deverá prever os procedimentos de eleição de seus representantes no Conselho Municipal de Habitação;

V - eleger representantes para integrar o Conselho Municipal de Habitação, de forma a possibilitar a participação de integrantes dos Conselhos Gestores de ZEIS nas demais instâncias de participação e controle social da política habitacional.

Art. 123. O Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS terá a seguinte composição:

I - 1 (um) representante e 1 (um) suplente eleitos, para cada Conselho Gestor de ZEIS vigente, com poder de voto, sem prejuízo da participação e fala dos demais conselheiros interessados em participar;

II - o Secretário Adjunto ou representante da Coordenação dos departamentos de ações regionalizadas da Secretaria Municipal de Habitação;

III - 1 (um) representante e 1 (um) suplente eleitos de cada departamento de ações regionalizadas da Secretaria Municipal de Habitação, ou da estrutura que vier a substituí-la.

§ 1º O Secretário Adjunto ou representante da Coordenação dos departamentos de ações regionalizadas da Secretaria Municipal de Habitação desempenhará o papel de Secretário Executivo do FCGZEIS.

§ 2º Será escolhido dentre os membros representativos do Poder Público aquele que será nomeado suplente do Secretário Executivo, devendo atuar nos casos de ausência justificada e casos de força maior.

§ 3º Caberá aos representantes eleitos de cada CGZEIS a comunicação com os demais conselheiros de seu CGZEIS de origem, sobre os assuntos tratados no FCGZEIS.

§ 4º Membros do FCGZEIS poderão postular suas representações no CMH.

Art. 124. O FCGZEIS se reunirá em locais adequados e de fácil acesso, designados pela Secretaria Municipal de Habitação ou pelos conselheiros, e terá reuniões ordinárias a cada 2 (dois) meses.

Parágrafo único. O Secretário Executivo do Fórum de Conselhos Gestores de ZEIS poderá convocar reuniões extraordinárias, comunicando seus membros com antecedência mínima de 10 (dez) dias.

L



TÍTULO V

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES, SISTEMA DE GESTÃO DA DEMANDA E MONITORAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES HABITACIONAIS

Art. 125. A Secretaria Municipal de Habitação deverá manter o Sistema Municipal de Informações Habitacionais – SMIH atualizado com informações disponibilizadas sobre os assentamentos precários, produção habitacional, cadastro habitacional, regularização fundiária, intervenções e obras, atendimentos realizados e outras informações referentes à temática habitacional, produzidas pela Administração Pública Municipal.

§ 1º O SMIH deve atender aos princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando-se a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos.

§ 2º O SMIH buscará, progressivamente, permitir:

I - acessar as informações sobre os assentamentos precários e a produção habitacional realizada com recursos públicos e atendimento à demanda habitacional cadastrada na SEHAB ou COHAB-SP;

II - mapear e monitorar as ações realizadas e planejadas pela SEHAB e COHAB-SP;

III - gerar relatórios de famílias atendidas em programas de atendimento habitacional provisório e definitivo;

VI - aperfeiçoar a metodologia de mapeamento dos assentamentos precários e da produção habitacional que considere a base cartográfica oficial do Município de São Paulo e esteja em conformidade com o Decreto Federal nº 5.334, de 6 de janeiro de 2005, ou outro que vier a substituí-lo.

§ 3º O SMIH deve seguir as diretrizes e estar integrado ao Sistema Municipal de Informações instituído pelo artigo 352 do PDE.

§ 4º Deve ser assegurada ampla divulgação dos dados e informações do SMIH, por intermédio do sítio eletrônico da Secretaria Municipal de Habitação, bem como por outros meios úteis a tal finalidade, em linguagem acessível à população e em conformidade à Lei de Acesso à Informação – Lei Federal nº 12.527, de 18 de novembro de 2011.



CAPÍTULO II

DO SISTEMA DE GESTÃO DA DEMANDA E ATENDIMENTO HABITACIONAL

Art. 126. A Secretaria Municipal de Habitação deverá manter o Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional, a fim de possibilitar a adequada gestão das informações referentes ao número de famílias demandantes por moradia associadas às informações dos atendimentos habitacionais realizados.

§ 1º O Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional deverá compor o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, de maneira integrada e relacional, assim como atender ao disposto no artigo 125, § 4º, desta lei.

§ 2º O Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional deverá manter atualizado o cadastro municipal de demanda por moradia, integrado com o cadastro de famílias em atendimento habitacional provisório e definitivo.

§ 3º O Sistema de Gestão da Demanda e Atendimento Habitacional deverá auxiliar o planejamento do atendimento habitacional e das ações do Poder Público, podendo estabelecer uma projeção de vinculação entre a demanda e a oferta habitacional.

CAPÍTULO III

DO MONITORAMENTO DA POLÍTICA HABITACIONAL

Art. 127. As metas previstas nos Programa de Metas e nos Planos de Ação Quadrienal de Habitação - PAQHs serão gerenciadas e disponibilizadas no Sistema Municipal de Informações Habitacionais para o devido monitoramento pelos diversos órgãos públicos e pela população.

§ 1º O Monitoramento da Política Habitacional deve seguir as seguintes diretrizes:

- I - atualização permanente das informações de acompanhamento das ações;
- II - mapeamento das ações realizadas e planejadas, por Subprefeitura;
- III - execução orçamentária;
- IV - geração de relatório no final da vigência dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação.



§ 2º O Monitoramento da Política Habitacional deverá compor o Sistema Municipal de Informações Habitacionais de maneira integrada e relacional e atender ao disposto no artigo 125, § 4º, desta lei.

Art. 128. Ao final de cada exercício fiscal, o Executivo encaminhará ao Conselho Municipal de Habitação o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Municipal de Habitação e nos PAQHs.

TÍTULO VI

DAS DIRETRIZES, INSTRUMENTOS E FONTES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES E INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL

Art. 129. São diretrizes para a estruturação financeira do Plano Municipal de Habitação:

- I - estabelecer uma estrutura de governança e gestão participativa e inclusiva, promovendo transparência, controle e contabilidade dos processos, custos e resultados, e estimulando processos de autogestão, por meio do empoderamento das comunidades na tomada de decisão sobre questões orçamentárias, inclusive em nível local;
- III - promover o fortalecimento institucional dos processos de governança na utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB e Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura – FMSAI, bem como das Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana, promovendo o contínuo alinhamento dos Conselhos e Grupos de Gestão na tomada de decisões;
- III - estabelecer formas de monitoramento e avaliação da execução orçamentária da política habitacional, de forma a fortalecer a transparência e o controle social;
- IV - prever o alinhamento com os programas habitacionais federais e estaduais para o financiamento dos programas e ações do Município, buscando o devido compartilhamento dos custos da política habitacional com os demais entes federativos;
- V - promover a ampliação das fontes de financiamento de forma a garantir maior autonomia do Município na implementação dos programas e ações habitacionais, tais



como aquelas provenientes de empréstimos oriundos de fundos de pensão, bancos de fomento nacionais e multilaterais, com linhas de financiamento voltadas para o desenvolvimento econômico e social;

VI - estimular parcerias com os diversos atores da sociedade civil organizada e atores privados que resultem em soluções adequadas, inclusivas, inovadoras e mais econômicas para o enfrentamento das necessidades habitacionais;

VII - dimensionar e distribuir os recursos orçamentários de acordo com programas e ações propostas nesta lei, buscando equilibrar as oportunidades de acesso à moradia e à melhoria habitacional e urbana;

VIII - considerar no estabelecimento de metas a alocação mais eficiente e eficaz de recursos de acordo com os objetivos e diretrizes da política habitacional, buscando a integração das ações de forma a otimizar os recursos públicos;

IX - atuar de forma conjunta e articulada com a política de desenvolvimento urbano e demais políticas sociais da cidade, estimulando a capacitação e a geração de renda para a população que reside em assentamentos precários, dinamizando a economia local, e consequentemente permitindo às famílias aumentar sua capacidade de autofinanciamento;

X - estimular a aplicação dos instrumentos do PDE para a produção de Habitação de Interesse Social, tais como, a Cota de Solidariedade e o Consórcio Imobiliário de Interesse Social;

XI - promover política de concessão de subsídios que considere o nível de renda das famílias, alocando-se os subsídios públicos de acordo com a capacidade de pagamento das famílias e de acordo com o público-alvo dos programas, atribuindo-se faixas de subsídios a grupos de atendimento, estabelecidos conforme sua renda familiar, em associação a fontes de recursos, nos termos do Anexo 4 desta lei;

XII - aplicar no Fundo Municipal de Habitação – FMH as receitas financeiras advindas da comercialização de unidades habitacionais, recuperação de créditos, recebimento de prestações locatícias, recebimento por despesas condominiais e retorno de investimentos, entre outros, de modo que possam ser reinvestidas na política habitacional;

XIII - buscar o contínuo aperfeiçoamento dos mecanismos e instrumentos de financiamento existentes, bem como promover a criação e regulamentação de novos instrumentos, com o devido envolvimento de todos os agentes interessados;

L



XIV - implementar instrumentos de gestão das áreas públicas regularizadas para fins de moradia da população de baixa renda, de forma que continuem a cumprir sua função social, nos termos estabelecidos pelo Plano Diretor Estratégico;

XVI - implementar mecanismos de recuperação da valorização imobiliária, quando couber, como forma alternativa de financiamento da implementação da política.

Art. 130. São diretrizes para distribuição dos recursos financeiros entre os beneficiários da política habitacional:

I - associação das modalidades dos programas propostos nesta lei aos grupos de atendimento constantes do Anexo 4 desta lei, de forma a possibilitar um direcionamento da política para cada situação, com ênfase no atendimento dos grupos 1 e 2 do referido Anexo 4, que compõe a camada com menor poder de pagamento e nas quais se concentram as necessidades habitacionais do Município;

II - a priorização ao atendimento a situações de natureza coletiva, seja essa decorrente da presença física de um núcleo habitacional, seja como resultado de um processo organizativo próprio.

Art. 131. Devem ser regulamentados os seguintes mecanismos de financiamento e de incentivo para fins de implementação do Plano Municipal de Habitação:

I - subsídios e juros subsidiados de financiamento para concessão de Carta de Crédito ou Microcrédito articulados com os programas e estratégias estabelecidos nesta lei;

II - cobrança de aluguel de unidades habitacionais públicas e de espaços comerciais em térreos e sobrelojas, a serem aplicados no Fundo Municipal de Habitação e reinvestidos na política habitacional;

III - incentivos tributários aos proprietários e empreendedores de construções existentes que oferecerem unidades habitacionais para participar do Programa Locação Social de Mercado, a depender de lei específica.

Art. 132. Devem ser instituídos os seguintes mecanismos de apoio à gestão financeira da política habitacional:

I - Fundo Garantidor para consolidação de ativos municipais, seja terrenos, edificações, ou recebíveis, que pode ser utilizado para oferecer garantias de liquidez imediata para as operações de crédito associadas à implementação da política habitacional;

II - Sistema de Gestão de Ativos que possibilite um controle automatizado e integrado da gestão de terrenos, edificações e unidades habitacionais abrangidos pelos



programas habitacionais estabelecidos por esta lei e que permita o acompanhamento das ações da política habitacional.

CAPÍTULO II

DAS FONTES DE RECURSOS FINANCEIROS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Seção I

Do Fundo Municipal de Habitação

Art. 133. Deverá ser revista a Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994, que dispõe sobre o Fundo Municipal de Habitação – FMH, em 90 (noventa) dias, contados da publicação desta lei, orientada pelas seguintes diretrizes:

I - ampliar as fontes de recursos que alimentam o FMH por fontes orçamentárias e ainda:

a) com os recursos oriundos dos Termos de Permissão de Uso – TPUs onerosos de conjuntos habitacionais de promoção pública realizados com aportes financeiros municipais;

b) com os recursos recebíveis da carteira de mutuários de conjuntos habitacionais de promoção pública realizados com aportes financeiros municipais;

II - redefinir as atribuições e competências referentes à gestão e operacionalização do FMH;

III - fortalecer a estrutura de controle social do FMH;

IV - destinar ao menos 25% (vinte e cinco por cento) dos recursos anualmente destinados ao FMH para o Programa Promoção de Moradia por Autogestão, instituído por esta lei, em conformidade com a Lei nº 16.587, de 12 de dezembro de 2016.

Seção II

Do Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura

Art. 134. Anualmente, representante do Fundo Municipal de Saneamento e Infraestrutura - FMSAI deve realizar apresentação e discussão dos planos de investimentos do fundo aos membros do Conselho Municipal de Habitação – CMH, especialmente em relação aos investimentos relacionados à política habitacional.



Seção III

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 135. Anualmente, representante do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB deve realizar apresentação e discussão dos planos de investimentos do fundo aos membros do Conselho Municipal de Habitação – CMH, especialmente em relação aos investimentos relacionados à política habitacional.

Parágrafo único. O Conselho Municipal de Habitação poderá solicitar ao Conselho Gestor do FUNDURB, mediante avaliação do diagnóstico realizado para a elaboração dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação, a destinação de recursos para a implementação da política habitacional em consonância às metas estabelecidas nesta lei.

Art. 136. No mínimo 30% (trinta por cento) dos recursos adquiridos na forma do inciso I do artigo 340 do PDE serão destinados ao Programa Promoção de Moradia por Autogestão, instituído por esta lei, em conformidade com a Lei nº 16.587, de 2016.

TÍTULO VII

DAS METAS E DIRETRIZES PARA DISTRIBUIÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS

Art. 137. São metas mínimas do Plano Municipal de Habitação, a serem realizadas no prazo de 16 (dezesesseis) anos, a contar da publicação desta lei:

I - metas para o Programa Serviço de Moradia Social:

- a) modalidade Acolhimento Institucional Intensivo: criação e operação de 5.000 (cinco mil) vagas de atendimento emergencial e transitório;
- b) modalidade Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados: criação e operação de 3.000 (três mil) vagas de atendimento emergencial e transitório;
- c) modalidade Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos: provisão, mediante construção de unidade nova ou de reforma, de 8.000 (oito mil) unidades habitacionais públicas para constituição do parque habitacional municipal de atendimento emergencial e transitório, com programa operando;
- d) substituição total do Auxílio Aluguel, regido pela Portaria 131/SEHAB/2015, pelas modalidades do Serviço de Moradia Social;



II - metas para o Programa Provisão de Moradia para Aquisição:

- a) modalidades Promoção Pública de Moradia, Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários e Promoção Privada de Moradia: provisão, mediante construção de unidade nova ou de reforma, de 64.000 (sessenta e quatro mil) unidades habitacionais para aquisição, compreendendo todas as etapas, até a entrega das unidades;
- b) modalidade Promoção de Moradia por Autogestão: provisão, mediante construção de unidade nova ou de reforma, de 16.000 (dezesesseis mil) unidades habitacionais por meio da autogestão, compreendendo todas as etapas, até a entrega das unidades;
- c) modalidade Aquisição de Moradia Pronta: criação e oferta de carta de crédito para aquisição de 30.000 (trinta mil) moradias prontas, com valores máximos definidos, sobretudo nas áreas recém-regularizadas;

III - metas para o Programa Locação Social:

- a) modalidade Locação Social de Promoção Pública: provisão, mediante construção de unidade nova ou de reforma, de 10.000 (dez mil) unidades habitacionais públicas para constituição do parque habitacional municipal de locação social para atendimento definitivo, com programa operando;
- b) modalidade Locação Social por Autogestão: provisão, mediante construção de unidade nova ou de reforma, de 2.000 (duas mil) unidades habitacionais públicas para constituição do parque habitacional municipal de Locação Social por Autogestão, com programa operando;

IV - metas para o Programa Urbanização de Assentamentos Precários:

- a) modalidade Urbanização Complexa: realização de intervenções de recuperação urbanística e ambiental com implantação de infraestrutura completa, abertura ou adequação de sistema viário, execução de obras de consolidação geotécnica que beneficiem, ao menos, 160.000 (cento e sessenta mil) domicílios;
- b) modalidade Pequenas Intervenções de Urbanização: realização de obras de melhoria das condições urbanas para eliminação ou minimização de situações de precariedade ou de insalubridade e complementação de infraestrutura urbana em assentamentos precários que beneficiem, ao menos, 160.000 (cento e sessenta mil) domicílios;

V - metas para o Programa Regularização Fundiária: atender em ao menos uma das fases do programa com a regularização da base fundiária, do domínio da gleba e o

f



parcelamento do solo, a regularização da posse ou da propriedade e/ou a regularização administrativa, totalizando 600.000 (seiscentos mil) domicílios;

VI - metas para o Programa Melhorias Habitacionais em Assentamentos Precários:

a) modalidade Melhorias Habitacionais Integradas: promover melhorias das condições de habitabilidade em moradias consolidadas ou passíveis de consolidação, por meio de reformas, em 96.000 (noventa e seis mil) domicílios;

b) modalidade Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares: realização de obras de reforma e adequação edilícia das áreas condominiais que beneficiem 28.000 (vinte e oito mil) domicílios em conjuntos habitacionais, de forma a possibilitar sua regularização;

VII - metas para o Programa Intervenção em Cortiços: intervir junto aos proprietários e às famílias moradoras de cortiços para qualificar as condições de habitabilidade de 3.200 (três mil e duzentos) domicílios em cortiços;

VIII - metas para o Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social: assegurar assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda para o enfrentamento de condições de precariedade habitacional e urbana a 96.000 (noventa e seis mil) domicílios.

§ 1º As metas e os indicadores de seu cumprimento constam do Anexo 6 desta lei.

§ 2º Do total das unidades habitacionais produzidas pelo Programa Provisão de Moradia para Aquisição, ao menos 20% (vinte por cento) devem ser realizadas pela modalidade Promoção de Moradia por Autogestão, excluídas as unidades adquiridas pela modalidade Aquisição de Moradia Pronta.

Art. 138. Os recursos financeiros para investimento da Secretaria Municipal de Habitação devem ser distribuídos por programa, por quadriênio, de acordo com as seguintes diretrizes de destinação de recursos:

I - mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Provisão de Moradia para Aquisição, sendo:

a) no mínimo 20% (vinte por cento) do total dos recursos do programa para a modalidade Promoção de Moradia por Autogestão;

b) no mínimo 10% (dez por cento) do total dos recursos do programa para a modalidade Aquisição de Moradia Pronta;

II - mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Urbanização de Assentamentos Precários;



III - mínimo de 1% (um por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Regularização Fundiária de Interesse Social;

IV - mínimo de 0,5% (cinco décimos por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Intervenção em Cortiços;

V - mínimo de 10% (dez por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Melhorias Habitacionais;

VI - mínimo de 10% (dez por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Locação Social;

VII - mínimo de 1% (um por cento) do total de recursos disponíveis para investimento no Programa Assistência Técnica, Jurídica e Social.

Parágrafo único. As diretrizes para distribuição dos recursos financeiros constantes deste artigo contemplam somente os recursos para investimento, não sendo considerados os recursos necessários para implementação do Programa Serviço de Moradia Social, realizado com recursos de custeio.

Art. 139. O Executivo deve prestar contas do cumprimento das metas e da distribuição dos recursos orçamentários, em conformidade ao estabelecido nesta lei, quadrienalmente, ao Conselho Municipal de Habitação, disponibilizando relatório ao público.

TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES DE REESTRUTURAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 140. O Executivo promoverá a adequação da sua estrutura administrativa para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstas nesta lei, mediante revisão da estrutura organizacional e definição das atribuições de seus órgãos da administração direta, a partir das seguintes diretrizes:

I - fortalecimento da atuação territorial da Secretaria Municipal de Habitação, com elevação do nível hierárquico das Unidades Regionais e ampliação das suas equipes multidisciplinares, que atuarão no planejamento e na articulação territorial da política habitacional;

L



Nº 89

01.619/16

67 fls. 90

II - estabelecimento de estruturas de gestão matricial para articulação territorial das ações funcionais e programáticas da Secretaria;

III - aperfeiçoamento da delimitação geográfica da área de atuação das Unidades Regionais da Secretaria, considerando a complexidade das necessidades habitacionais, o tamanho territorial e a atuação regionalizada das demais secretarias municipais;

IV - estruturação de instâncias de articulação interna e institucional para planejamento, gestão orçamentária, definição de diretrizes e coordenação das ações das diferentes unidades da Secretaria;

V - definição das atribuições das unidades da Secretaria Municipal de Habitação e estabelecimento de fluxos e procedimentos, considerando a articulação com as demais secretarias municipais e órgãos públicos, para garantir a coordenação da política habitacional em âmbito municipal e metropolitano;

VI - definição das atribuições da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, com estruturação de instâncias de articulação e planejamento conjunto para implementação da política habitacional no Município;

VII - articulação com as Subprefeituras e demais instâncias de gestão descentralizada para uma atuação integrada no território.

Art. 141. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JAM/bam
Plano Municipal de Habitação PL



Anexo 1 integrante da Lei nº , de de de .

DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

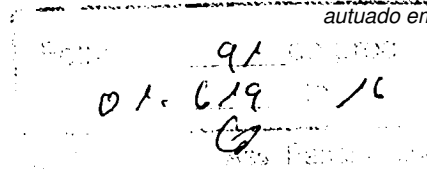
Área bem localizada é aquela inserida na trama urbana dotada de infraestrutura básica (redes de água, esgoto, drenagem, sistema viário implantado com ruas, calçadas, praças e equipamentos como escolas, bibliotecas públicas, etc.), ampla acessibilidade por transporte público coletivo e com grande oferta de empregos.

Áreas ambientalmente sensíveis compreendem, principalmente, áreas de proteção, recuperação e preservação ambiental e áreas em que se verifica a existência de riscos à saúde e à integridade física da população moradora, de domínio público ou privado, urbanas ou rurais, cobertas ou não por vegetação nativa, definidas como tais em legislação específica ou que tenham sido objeto de estudo técnico especializado, devidamente validado por ato administrativo do órgão público competente.

Assentamentos precários são caracterizados por um conjunto de situações, somadas ou não, de fragilidades representadas pela situação socioeconômica dos moradores, como renda média do responsável, anos médios de escolaridade e taxa de alfabetização; pela qualidade das moradias em si, como tipo da construção (alvenaria ou madeira), número de cômodos e a presença ou não de sanitários; pela garantia da posse ou não da moradia e do terreno; e pela situação urbanística de sua inserção – como a presença ou não de redes de infraestrutura, presença de risco ambiental, presença ou não de equipamentos e serviços públicos, assim como de áreas livres e de uso comum.

Autogestão é a participação dos beneficiários na viabilização do empreendimento em todas as suas etapas, seja na busca por imóveis (terrenos e edifícios), no desenvolvimento do projeto, na produção direta ou na gestão da produção e dos recursos financeiros, na indicação da demanda, na gestão social e na manutenção e gestão dos empreendimentos habitacionais, que podem ser de propriedade coletiva.

Conflito fundiário urbano, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é a disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, decorrente ou não dos eventuais impactos de empreendimentos públicos e privados, envolvendo famílias de baixa renda e grupos sociais vulneráveis que necessitem ou demandem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade.



Conjuntos habitacionais irregulares são conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública que, apesar de terem sido produzidos pelo poder público, ainda não tiveram sua regularização fundiária, jurídica e registrária concluída, sendo considerados assentamentos precários e irregulares.

Cortiços são assentamentos precários que se caracterizam como habitações coletivas precárias de aluguel, e que frequentemente apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre várias famílias, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias, acesso e uso comum dos espaços não edificados ou altos valores de aluguel por m² edificado.

Favelas são os assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade, por famílias de baixa renda em situação de vulnerabilidade.

Habitações multifamiliares coletivas são imóveis com unidades habitacionais incompletas que abrigam várias famílias.

Habitação de Interesse Social – HIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos:

HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou renda per capita de até R\$ 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais);

HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.172,00 (dois mil, cento e setenta e dois reais) ou 362,00 (trezentos e sessenta e dois reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 4.344,00 (quatro mil, trezentos e quarenta e quatro reais) ou R\$ 724,00 (setecentos e vinte e quatro reais) per capita.

Infraestrutura urbana consiste na rede de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos, luz domiciliar, iluminação pública, pavimentação de vias e drenagem de águas pluviais.

Loteamentos irregulares de baixa renda são assentamentos precários e irregulares em que a ocupação se deu a partir da iniciativa de um agente promotor ou comercializador, sem a prévia aprovação pelos órgãos públicos responsáveis ou, quando aprovados ou em processo de aprovação, implantados em desacordo com a legislação ou com o projeto. Do



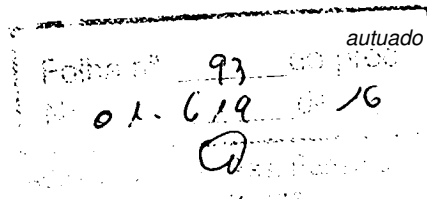
ponto de vista das condições urbanas, os loteamentos irregulares ocupados majoritariamente por população de baixa renda sofrem com algum tipo de desconformidade, como a largura das ruas, tamanho mínimo dos lotes, largura de calçadas e implantação de infraestrutura urbana, que configuram uma paisagem árida em que predomina o espaço construído, com alta densidade construtiva, carente de arborização e de espaços livres e de uso comum.

Moradia digna, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, tráfegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Necessidades habitacionais é o conceito utilizado para caracterizar as demandas habitacionais existentes no Município e inclui: necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana; favelas, loteamentos irregulares, cortiços e conjuntos habitacionais de interesse social de promoção pública; e demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico: coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel, adensamento excessivo em domicílios alugados e crescimento demográfico.

Precariedade habitacional e urbana é definida a partir de dados socioeconômicos dos cidadãos (renda média, anos de estudo do responsável pela família e taxa de alfabetização), dados das moradias (qualidade e tipo de construção), situação da posse da moradia e do terreno, número de cômodos, presença ou não de sanitários, de cozinha), dados urbanísticos (presença de rede de esgoto ou fossa séptica, de abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, de lixo coletado). Tipos de precariedade habitacional: a) assentamentos precários; b) falta de moradia digna para parcela da população em situação de rua.

Prevenção de conflitos fundiários urbanos, definido pela Resolução do Ministério das Cidades nº 87 de 2009, é o conjunto de medidas voltadas à garantia do direito à moradia digna e adequada e à cidade, com gestão democrática das políticas urbanas, por meio da provisão de Habitação de Interesse Social, de ações de regularização fundiária e da regularização do parcelamento, uso e ocupação do solo, que garanta o acesso à terra



urbanizada, bem localizada e a segurança da posse para a população de baixa renda ou grupos sociais vulneráveis.

Projeto de intervenção em ZEIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquele destinado à regularização fundiária, reabilitação física e requalificação de edifícios e áreas ocupadas por cortiços ou moradias coletivas precárias, e que estão localizados em territórios urbanos consolidados, em especial na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Macroárea de Urbanização Consolidada e Macroárea de Qualificação da Urbanização.

Projeto de Regularização Fundiária, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal, elaborado pela Prefeitura com a participação de seu respectivo conselho gestor, quando for o caso.

Promotores da Habitação de Interesse Social – HIS, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, são os seguintes:

- órgãos da administração direta;
- empresas de controle acionário público;
- entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com o Poder Público;
- entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos conveniados ou consorciados com o Poder Público para execução de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS;
- empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando, respectivamente, como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

Regularização fundiária, definido pelo artigo 46 da Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009, consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Regularização Fundiária de Interesse Social, definido pelo Quadro 1 do Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, é a regularização fundiária de



assentamentos irregulares ocupados, predominantemente, por população de baixa renda, nos casos em que a área esteja ocupada, de forma mansa e pacífica, há, pelo menos, 5 (cinco) anos, demarcada como ZEIS ou declarada de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social.

Risco ambiental é um risco que pode ser próprio do meio ambiente ou causados por intervenção antrópica, podendo ser próximo, iminente ou contíguo de um possível dano causado por fatores do meio, podendo ser de caráter físico, químico ou biológico, de origem hidrológica, geológica, escorregamentos ou contaminação.

Risco social é quando as famílias e indivíduos detêm maior ou menor capacidade de agir perante as condições desfavoráveis nos processos de vulnerabilidade social, com maior ou menor risco de violação de direitos.

Vulnerabilidade social consiste numa situação social desfavorável e configura-se por processos e situações sociais que geram fragilidades, discriminações, desvantagens e exclusões da vida econômica social e cultural. As vulnerabilidades são objeto de políticas sociais programáticas que visam à prevenção, proteção básica, promoção e inserção social. Nesta perspectiva o Serviço de Moradia Social vem como apoio nas situações circunstanciais de vulnerabilidade, prevenindo e evitando o processo de exclusão social. Vulnerabilidade social na ótica da habitação são as situações desfavoráveis para as famílias e indivíduos que não possuem condições físicas, emocionais e materiais para, por conta própria, arcar com condições mínimas de uma moradia digna.

Unidade habitacional completa é aquela que possui banheiro, cozinha e/ou área de serviço individualizados.

Unidade habitacional incompleta é aquela que possui banheiro, cozinha e/ou área de serviço compartilhados.



Anexo 2 integrante da Lei nº , de de de

QUADRO DAS NECESSIDADES HABITACIONAIS E DAS DEMANDAS POR TIPO DE INTERVENÇÃO

Necessidades habitacionais		intervenção no território	novas unidades habitacionais	políticas de regulação do mercado de aluguéis	Síntese das necessidades habitacionais
Necessidades relacionadas à precariedade habitacional e urbana	Favelas e Loteamentos Irregulares	740.239	89.953	—	830.192 domicílios
	Conjuntos habitacionais irregulares	20.702	—	—	20.702 domicílios
	Cortiços	68.331	12.058	—	80.389 domicílios
	População em situação de rua	—	15.905	—	15.905 pessoas
Demandas relacionadas a dinâmicas econômicas e de crescimento demográfico	Coabitação familiar	—	103.664	—	103.664 domicílios
	Crescimento demográfico	—	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	

Notas:

1- Sobre o dimensionamento das necessidades habitacionais do Município de São Paulo, considerou-se:

a) O número de domicílios em assentamentos precários é a soma dos domicílios em favelas e em loteamentos irregulares, segundo o sistema de informações da SEHAB – HabitaSampa (dados de abril/2016);



b) O número de domicílios em conjuntos habitacionais irregulares foi estimado pela SEHAB para o PMH 2009;

c) O número de domicílios em cortiços foi estimado pela SEHAB para o PMH 2009 (foram considerados os dados do sistema de informações da SEHAB para as Subprefeituras Sé e Mooca e do levantamento feito pela Fundação Seade para o restante do Município);

d) A população em situação de rua foi estimada pelo Censo da População de Rua, realizado em 2015 pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe);

e) Os dados referentes a coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo (em domicílios alugados) foram sistematizados pelo Centro de Estudos da Metrópole – CEM, a partir dos dados da Fundação João Pinheiro – FJP e Censo 2010;

f) 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.

2- O cálculo das demandas por tipo de intervenção considerou:

a) Do total de 830.192 domicílios em favelas e loteamentos, estima-se a necessidade de 89.953 remoções para novas unidades habitacionais e a consolidação, mediante intervenções no território, de 740.239 domicílios;

b) Do total de 80.389 domicílios em cortiços, a SEHAB estima a necessidade de 15% de remoções para novas unidades habitacionais (12.058 domicílios) e a consolidação, mediante intervenções no território, de 85% dos domicílios (68.331 domicílios);

3- É importante salientar que não se podem somar os números da síntese das necessidades habitacionais, bem como da demanda por tipo de intervenção, uma vez que existem sobreposições devido às diferentes fontes dos dados – exemplo: a coabitação familiar pode estar presente ou não nos assentamentos precários, assim como o ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo em domicílios alugados.



Anexo 3 integrante da Lei nº

, de de

de

DIRETRIZES PARA CARACTERIZAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Para fins de planejamento das ações da política habitacional, propõe-se a consolidação de duas bases de dados georreferenciadas que consolidem a caracterização e possibilitem a classificação dos assentamentos precários, com finalidades específicas:

1- base de dados georreferenciados e respectiva base cartográfica, compatível com a cartografia dos setores censitários, para fins de produção de estimativas sobre a população moradora de assentamentos precários e da caracterização e classificação dos assentamentos, com base em dados censitários combinados a dados municipais, entre outros, que permita a atualização simultânea de todos os campos e a construção de uma série histórica que oriente a formulação dos Planos de Ação Quadrienais de Habitação.

2- base de dados georreferenciados e respectiva base cartográfica que agregue dados de vistorias técnicas realizadas pela Secretaria Municipal de Habitação, que permita a constante atualização e aperfeiçoamento dos dados e apoie as ações e programas habitacionais em desenvolvimento pela Secretaria.

A caracterização e a classificação dos assentamentos precários devem seguir as seguintes diretrizes:

As favelas e os loteamentos irregulares devem ser caracterizados considerando os dados municipais dos assentamentos, oriundos de pesquisas, levantamentos e vistorias, bem como os dados e estimativas elaboradas por outros órgãos, fundações e institutos, nos âmbitos federal e estadual (exemplo: IBGE/Censo, Fundação João Pinheiro, Fundação Seade, Centro de Estudos da Metrópole/CEBRAP, etc.). A caracterização das favelas e dos loteamentos irregulares deve considerar as dimensões:

1- Do assentamento:

a) Socioeconômica: perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego, etc.;

h



- b) Meio físico: condições do terreno (adequado, inadequado, impróprio), relevo, hidrografia, carta geotécnica;
- c) Morfologia e densidade do assentamento: condição do traçado urbano, a estruturação da malha viária (morfologia), densidade (traçado regular, aglomerado);
- d) Infraestrutura existente: redes de abastecimento de água e coleta de esgoto, drenagem, iluminação pública, coleta de lixo;
- e) Necessidade de remoções: presença de risco geotécnico, ocupação em APP, áreas de risco não consolidáveis, necessidade de abertura de viário;
- f) Intervenções realizadas: assentamentos urbanizados, urbanizados parcialmente, em processo de urbanização, em processo de reassentamento, com intervenções pontuais/ melhorias urbanas, sem intervenção.

2- Das moradias:

- a) Precariedade das casas: condições da moradia (improvisadas, passíveis de adequação), tipo predominante da construção e irregularidade edilícia.

3- Da situação fundiária:

- a) Irregularidade quanto à base fundiária: desconformidade entre configuração urbana existente e registro oficial da área, tanto no nível da gleba quanto no nível do parcelamento do solo (o que inclui a irregularidade urbanístico-ambiental), parcelamentos com ou sem aprovação na Prefeitura.
- b) Irregularidade quanto à posse e propriedade: ausência de vínculo formal entre atuais ocupantes e proprietários da área.
- c) Irregularidade administrativa: sistema viário existente não oficializado, ausência ou desatualização dos cadastros fiscais.

As favelas e os loteamentos irregulares devem ser classificados segundo a condição de consolidação e tipo de intervenção necessária, possibilitando o dimensionamento dos recursos necessários para o enfrentamento da precariedade, nas seguintes categorias:

- 1- Assentamentos consolidados: são considerados assentamentos precários consolidados aqueles já dotados de infraestrutura básica, em que não são necessárias intervenções físicas de urbanização, mas que apresentam irregularidade fundiária e necessidade de melhorias habitacionais (ex.: loteamentos irregulares, e favelas já urbanizadas) e sua população pode apresentar demandas

L



específicas, como ações de pós-ocupação, sociais e implantação de equipamentos e serviços públicos.

2- Assentamentos consolidáveis: são considerados assentamentos precários consolidáveis aqueles que apresentam condições favoráveis de manutenção total ou parcial da população no local, por meio de ações de urbanização para recuperação urbanística e ambiental, implantação de infraestrutura completa, abertura ou adequação de sistema viário, regularização fundiária, execução de obras de consolidação geotécnica, construção de equipamentos sociais e promoção de melhorias habitacionais. Considerando as diversas situações e graus de precariedade nos assentamentos consolidáveis, que demandam intervenções de urbanização de diferentes níveis de complexidade, os assentamentos consolidáveis ainda devem ser classificados pelo tipo de urbanização:

- a) Urbanização simples sem remoções: assentamentos consolidáveis cujas características físicas e ambientais dos terrenos em que se situam permitem a sua consolidação a partir da realização de obras simples de complementação de infraestrutura e que possuem baixa ou média densidade e traçado relativamente regular;
- b) Urbanização simples com remoções: assentamentos consolidáveis cujas características físicas e ambientais dos terrenos em que se situam permitem a sua consolidação a partir da realização de obras simples de complementação de infraestrutura, possuem baixa ou média densidade e traçado relativamente regular, mas que prevê a remoção de parte da população moradora para eliminação de situações de risco, abertura de viário ou passagem da rede de infraestrutura ou para promover o desadensamento;
- c) Urbanização complexa: assentamentos consolidáveis com alta densidade de ocupação, situados em terreno com condições morfológicas complexas, que demandam muitas remoções para viabilizar a implementação de infraestrutura, a eliminação de situações de risco ambiental, a abertura de viário ou para promover o desadensamento.

3- Assentamentos não consolidáveis: são considerados assentamentos precários não consolidáveis aqueles cujas características físicas e ambientais dos terrenos onde se situam não possibilitam a ocupação para moradia, ou possuem restrições legais à sua ocupação, recomendando-se a remoção total dos domicílios ali situados. Os assentamentos não consolidáveis podem ser objeto de intervenção de remanejamento (quando as famílias removidas são remanejadas em unidades na própria área do assentamento) ou reassentamento (quando as famílias são reassentadas em outras áreas, fora do perímetro da intervenção).

f



Os cortiços devem ser caracterizados e classificados segundo as distintas situações de precariedade existentes, nas suas dimensões:

- 1- Física: elaboração de diagnóstico físico do imóvel, para levantamento das condições e ações necessárias quanto à estrutura, salubridade, risco de incêndio, bem como avaliação das áreas comuns e compartilhadas do imóvel;
- 2- Socioeconômica: levantamento do perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego e valor do aluguel pago pelo morador e demais custos envolvidos com moradia (luz, água, limpeza);
- 3- Jurídica: levantamento da relação locador-locatário e das propostas de acordos ou acordos firmados entre as partes envolvidas, com vistas à formalização de contrato e explicitação de gastos de manutenção e administrativo do imóvel.

Os conjuntos habitacionais irregulares devem ser caracterizados e classificados segundo as distintas situações de precariedade existentes, nas suas dimensões:

- 1- Fundiária: levantamento das condições e ações necessárias para regularização do domínio do conjunto habitacional, bem como definição dos instrumentos jurídicos de regularização para os beneficiários finais;
- 2- Física: elaboração de diagnóstico físico do empreendimento, para levantamento das condições e ações necessárias quanto à estrutura do imóvel, salubridade e risco de incêndio, bem como das áreas verdes e de lazer dos conjuntos habitacionais;
- 3- Socioeconômica: levantamento do perfil dos moradores quanto à renda, escolaridade, idade, emprego, que deve substanciar a elaboração de estratégias para definição de valores das prestações, com vistas à regularização fundiária;
- 4- Jurídica: levantamento da situação dos contratos e das propostas de acordos ou acordos firmados entre as partes envolvidas.

L



Anexo 4 integrante da Lei nº

, de de

de

RF 100.406

GRUPOS DE ATENDIMENTO CONFORME RENDA FAMILIAR

Grupo	Renda Familiar	Tipo de Unidade Habitacional	Característica	Fonte de recursos
G1	até R\$880 1 salário mínimo	HIS 1	recurso a fundo perdido	Federais: FNHIS, FAR, FDS, FGTS Estaduais: FPHIS Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB
G2	de R\$880 a R\$ 2.640 1 a 3 salários mínimos	HIS 1	financiamento com subsídio parcial (complemento e/ equilíbrio)	Federais: FNHIS, FAR, FDS, FGTS Estaduais: FPHIS Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB
G3	de R\$ 2.640 a R\$5.280 3 a 6 salários mínimos	HIS 2	financiamento com subsídio parcial (complemento e/ equilíbrio)	Federais: FNHIS, FGTS Estaduais: FPHIS Municipais: Tesouro, FMH, FMSAI, FUNDURB
G4	de R\$5.280 a R\$8.880 6 a 10 salários mínimos	HMP	SFH: unidades até R\$750 mil	Federais: FGTS / SBPE
G5	acima de R\$8.880 acima de 10 salários mínimos	—	SFH/Mercado: unidades acima de R\$ 750 mil	Federais: SBPE faixa livre / SFI financiamento direto com construtoras e recursos próprios das famílias (aquisição sem financiamento)

Nota:**1- Siglas utilizadas:**

- a) HIS – Habitação de Interesse Social;
- b) HMP – Habitação de Mercado Popular;
- c) SFH – Sistema Financeiro de Habitação;
- d) FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social;
- e) FAR – Fundo de Arrendamento Residencial;
- f) FDS – Fundo de Desenvolvimento Social;
- g) FGTS – Fundo de Garantia do Tempo de Serviço;
- h) FPHIS – Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social;
- i) FMH – Fundo Municipal de Habitação;
- j) FMSAI – Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura;
- k) FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- l) SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo;
- m) SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário.



Anexo 5 integrante da Lei nº , de de de .

CUSTOS UNITÁRIOS ADOTADOS PARA O PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Programa	Modalidade	Valor unitário (total ou anual)	Fonte ou Referência Valor Unitário
SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL	Acolhimento Institucional Intensivo	R\$ 4.800	Valor anual por família atendida no Auxílio Aluguel, conforme Portaria nº 131/2015/SEHAB
	Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados		
	Bolsa aluguel		
	Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos	R\$ 116.000	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH acrescido de R\$ 20.000/UH referentes aos custos de manutenção predial por 16 anos.
PROVISÃO DE MORADIA PARA AQUISIÇÃO	Promoção Pública de Moradia	R\$ 96.000	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH
	Promoção Privada de Moradia		
	Promoção de Moradia por Autogestão		
	Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários	R\$ 76.000	Custo da unidade habitacional sem necessidade de aquisição de terreno
	Aquisição de Moradia Pronta	R\$ 72.000	Valor médio adotado considerando R\$ 96.000/UH para aquisição em áreas particulares e R\$ 48.000/UH para indenização por benfeitoria em áreas públicas
LOCAÇÃO SOCIAL	Locação Social de Promoção Pública	R\$ 116.000	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2) - R\$ 96.000/UH acrescido de R\$ 20.000/UH referentes aos custos de manutenção predial por 16 anos.
	Locação Social por Autogestão		
URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	Urbanização Complexa	R\$ 22.800	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)
	Pequenas Intervenções de Urbanização	R\$ 9.120	40% do valor adotado para Urbanização Complexa
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL	Regularização Fundiária de Interesse Social	R\$ 300	Valor praticado pela Coordenadoria de Regularização Fundiária da SEHAB
MELHORIAS HABITACIONAIS EM ASSENTAMENTOS	Melhorias Habitacionais Integradas	R\$ 22.800	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)
	Melhorias de Conjuntos		



PRECÁRIOS	Habitacionais Irregulares		
INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS	Intervenção em Cortiços Isolados	R\$ 22.800	Valor Máximo Faixa 1 (PMCMV 2), PAC UAP (30% do valor da UH)
	Intervenção Integrada em Cortiços		
ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL	Assistência Técnica à Comunidade	R\$ 2.280	10% dos Valores de Referência para Melhorias Habitacionais
	Escritório Local de Assistência Técnica ao Muncípe		
AUXÍLIO ALUGUEL	Auxílio Aluguel	R\$ 4.800	Valor anual por família atendida no Auxílio Aluguel, conforme Portaria nº 131/2015/SEHAB

Nota:

1- Siglas utilizadas:

- a) UH – Unidades Habitacionais;
- b) PMCMV 2 – Programa Minha Casa Minha Vida, Fase 2;
- c) PAC UAP – Programa de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários.



Anexo 6 integrante da Lei nº , de de
QUADRO DAS METAS MÍNIMAS PARA 16 ANOS

PROGRAMA	MODALIDADE	METAS MÍNIMAS para 16 anos	Parâmetros utilizados para definição das metas.	Indicadores de cumprimento das metas
SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL	Acolhimento Institucional Intensivo	5.000 vagas	Considerou-se a disponibilização de 500 vagas por ano, até o total de 5.000 vagas.	Vagas criadas e programa operando
	Abrigamento Transitório em Imóveis Alugados	3.000 vagas	Considerou-se a disponibilização de 500 vagas por ano, até o total de 3.000 vagas.	Vagas criadas e programa operando
	Abrigamento Transitório em Imóveis Públicos	8.000 unidades habitacionais	Considerou-se a construção/reabilitação de 500 unidades habitacionais por ano.	Vagas criadas e programa operando
PROVISÃO DE MORADIA PARA AQUISIÇÃO	Promoção Pública de Moradia	64.000 unidades habitacionais	Considerou-se a construção/reabilitação de 4.000 unidades habitacionais por ano.	Unidades habitacionais entregues
	Promoção Pública de Moradia em Assentamentos Precários			
	Promoção Privada de Moradia			
	Promoção de Moradia por Autogestão	16.000 unidades habitacionais	Considerou-se a construção/reabilitação de 1.000 unidades habitacionais por ano.	Unidades habitacionais entregues
	Aquisição de Moradia Pronta	30.000 unidades habitacionais	Inicialmente considerou-se a aquisição de 500 unidades habitacionais por ano chegando a 4.000 unidades habitacionais no último ano, de forma incremental.	Cartas de crédito contratadas
LOCAÇÃO SOCIAL	Locação Social de Promoção Pública	10.000 unidades habitacionais	Considerou-se a construção/reabilitação de 1.000 unidades habitacionais por ano a partir do 2º Quadriênio estabelecido por esta lei.	Vagas criadas e programa operando
	Locação Social por Autogestão	2.000 unidades habitacionais	Considerou-se a construção/reabilitação de 200 unidades habitacionais por ano a partir do 2º Quadriênio estabelecido por esta lei.	Vagas criadas e programa operando
URBANIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	Urbanização Complexa	160.000 domicílios	Considerou-se a ação por urbanização complexa que beneficie 10.000 domicílios por ano.	Instalação de infraestrutura, recuperação ambiental e mitigação de áreas de risco realizadas



	Pequenas Intervenções de Urbanização	160.000 domicílios	Considerou-se a ação por pequenas intervenções de urbanização que beneficie 10.000 domicílios por ano.	Domicílios beneficiados diretamente pelas obras realizadas
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL	Regularização Fundiária de Interesse Social	600.000 domicílios	Considerou-se a regularização fundiária de 37.500 domicílios por ano.	Domicílios beneficiados em ao menos uma das fases do programa
MELHORIAS HABITACIONAIS EM ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS	Melhorias Habitacionais Integradas	96.000 domicílios	Inicialmente considerou-se a intervenção de melhorias habitacionais em 2.000 domicílios por ano chegando a 10.000 domicílios no último ano, de forma incremental.	Obras de melhorias habitacionais realizadas
	Melhorias de Conjuntos Habitacionais Irregulares	28.000 domicílios	Inicialmente considerou-se a intervenção de melhorias de conjuntos habitacionais irregulares em 1.000 domicílios por ano chegando a 2.000 domicílios no último ano, de forma incremental.	Conjuntos habitacionais requalificados, de forma a possibilitar sua regularização
INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS	Intervenção em Cortiços Isolados	3.200 domicílios	Considerou-se a intervenção em cortiços que beneficie 200 domicílios por ano.	Domicílios atendidos
	Intervenção Integrada em Cortiços			
ASSISTÊNCIA TÉCNICA, JURÍDICA E SOCIAL	Assistência Técnica à Comunidade	96.000 domicílios	Inicialmente considerou-se a oferta de assistência técnica, jurídica e social a 2.000 domicílios por ano chegando a 10.000 domicílios no último ano, de forma incremental.	Domicílios atendidos
	Escritório Local de Assistência Técnica ao Município			

Notas:

1- Não foram estabelecidas metas para a modalidade de Bolsa Aluguel do Serviço de Moradia Social, pois esta modalidade deverá complementar a necessidade de atendimentos emergenciais e transitórios não cobertos pelas demais modalidades do Serviço de Moradia Social.

2- Não foram estabelecidas metas para o Programa Locação Social de Mercado, pois, para a implementação deste programa, são necessários estudos e modelagens financeiras prévias, uma vez que são previstos incentivos tributários e urbanísticos que podem interferir na arrecadação municipal.

3- As metas foram elaboradas tomando-se como referência a média do orçamento municipal para investimentos na política habitacional e para custeio das ações de atendimento transitório, bem como a capacidade institucional atual para implementação das ações, considerados os custos unitários para cada ação constantes do Anexo 4 desta lei.

h