



PARECER Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 0266/22.

Trata-se de projeto de lei de autoria do nobre Vereador Sidney Cruz, que “autoriza e assegura” o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea “r” do inciso V do “caput” do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal sobre diretrizes gerais da política urbana.

De acordo com a propositura, o “Serviço de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social” tem a finalidade de prestar assessoria técnica gratuita à população, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, em garantia da moradia como direito social, buscando a gestão democrática e a cooperação, nos termos dos incisos II e III do artigo 2º do Estatuto da Cidade, bem como o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. As famílias beneficiárias serão aquelas com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais.

Sob o aspecto estritamente jurídico, o projeto pode seguir em tramitação.

No que tange ao aspecto formal, a propositura encontra fundamento no artigo 37, *caput*, da Lei Orgânica Municipal, segundo o qual a iniciativa das leis cabe a qualquer membro ou Comissão Permanente da Câmara Municipal, ao Prefeito e aos Cidadãos.

Ademais, consoante o disposto no artigo 30, I, da Constituição Federal, compete aos Municípios legislar sobre assuntos de interesse local, dispositivo com idêntica redação no artigo 13, I, da Lei Orgânica Municipal.

Por interesse local, segundo Dirley da Cunha Junior, entende-se não aquele interesse exclusivo do Município, mas seu interesse predominante, que o afete de modo mais direto e imediato (*in Curso de Direito Constitucional*, 2ª edição, Salvador: Juspodivm, 2008, p. 841).



No mérito, o projeto é amparado pela Constituição Federal, uma vez que busca garantir direito considerado fundamental pela Carta Magna, qual seja, o direito à moradia.

Com efeito, nos termos do art. 6º da Constituição Federal, o direito à moradia encontra-se arrolado entre os direitos fundamentais sociais, de modo que nenhuma norma infraconstitucional poderá ser contrária aos seus preceitos. Além disso, o art. 23, IX, da Constituição Federal, atribui à União, aos Estados, Distrito Federal e aos Municípios competência comum para promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

Por sua vez, o art. 167, I, da Lei Orgânica Municipal, confere competência ao Município para a elaboração de política de habitação, integrada à política de desenvolvimento urbano, mediante programas de construção de moradias populares, que garantam condições habitacionais e de infraestrutura em nível compatível com a dignidade da pessoa humana.

O projeto alinha-se também ao Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/2014, que assim dispõe:

“Art. 1º Esta lei dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Urbano, o Sistema de Planejamento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e aplica-se à totalidade do seu território.

§ 1º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes.

.....



Art. 171. Cabe à Prefeitura garantir assistência técnica, jurídica, urbanística e social gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia digna e no reconhecimento dos serviços ambientais e sociais prestados pelos agricultores familiares, particularmente nas ações visando à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos precários existentes e à regularização fundiária e ambiental dos imóveis rurais.”

E de modo ainda mais específico a propositura se mostra em sintonia com a Lei Federal nº 11.888/08, a qual já assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, e com a Lei Municipal nº 13.433/02, que dispõe sobre o Serviço de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social.

Por tratar-se de matéria afeta a uso e ocupação do solo, durante a tramitação do projeto deverão ser realizadas duas audiências públicas em atenção ao disposto no art. 41, VI, da Lei Orgânica do Município.

Para aprovação do projeto, é necessário o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, nos termos do art. 40, § 3º, XII, da Lei Orgânica do Município.

Ante o exposto, na forma do Substitutivo que segue, que visa adequar o projeto à técnica legislativa prevista na Lei Complementar nº 95/98, somos pela **LEGALIDADE**.

SUBSTITUTIVO Nº DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E
LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 266/2022.

Garante o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia.



A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º É garantido o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea “r” do inciso V do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo único. O Serviço de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social tem a finalidade de prestar assessoria técnica gratuita à população, indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de habitação de interesse social, no sentido de promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística da população de baixa renda à cidade, na garantia da moradia como direito social, buscando a gestão democrática por meio da participação na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, assim como a cooperação, nos termos dos incisos II e III do artigo 2º da Lei nº 10.257, de 2001, bem como o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, terão direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

§ 1º O direito à assistência técnica previsto no “caput” deste artigo abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:



I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação;

II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos;

III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

IV - propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

Art. 3º Os serviços de assistência técnica deverão ser desenvolvidos no âmbito de todos os programas e projetos ativos no Município.

§ 1º A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.

§ 2º Os serviços de assistência técnica devem priorizar o atendimento coletivo e as iniciativas a serem implantadas:

I - sob regime de mutirão;

II - em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

§ 3º A coordenação e a supervisão do serviço de assistência técnica será da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 4º A seleção dos beneficiários finais dos serviços de assistência técnica e o atendimento direto a eles devem ocorrer por meio de sistemas de atendimento aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.



§ 5º As Subprefeituras poderão prestar apoio para a realização dos serviços a serem desenvolvidos.

§ 6º A realização dos serviços previstos nesta Lei deverá, necessariamente, ser desenvolvida com a participação direta dos usuários envolvidos e de suas diferentes formas de organização, quando houver, em todas as etapas do trabalho.

Art. 4º Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com o Município devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

- I - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos;
- II - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área;
- III - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pelo Município.

Art. 5º O Executivo poderá realizar o cadastramento de profissionais que comprovem os requisitos específicos para a sua habilitação, emitindo certificado de assistência técnica em habitação de interesse social.

§ 1º Deverá ser solicitada a apresentação de certificado para a celebração de convênios ou termos de parceria.

§ 2º O certificado terá validade de 3 (três) anos, devendo a entidade solicitar a renovação 6 (seis) meses antes do término do prazo, comprovando, na oportunidade, o atendimento aos requisitos previstos nesta Lei.

Art. 6º A outorga da qualificação prevista nesta Lei é ato vinculado ao cumprimento dos requisitos específicos descritos no artigo 3º.



Art. 7º Será garantida ampla publicidade no processo de cadastramento e certificação previsto nesta Lei, devendo ser publicada, anualmente, no Diário Oficial do Município, a relação das entidades cadastradas.

Art. 8º São considerados serviços a serem prestados no âmbito desta Lei:

I – elaboração de diagnóstico da situação social da população, assim como da situação física, fundiária e ambiental das áreas de intervenções;

II – elaboração de estudos de viabilidade, planos e projetos de intervenção jurídica, física, social e ambiental;

III - preparação e acompanhamento da tramitação da documentação técnica, jurídica, administrativa e contábil necessária à aprovação das intervenções junto aos órgãos técnicos e de financiamento competentes;

IV - assessoramento da comunidade durante o desenvolvimento das etapas de obras eventualmente necessárias, incluindo as atividades preparatórias e de acompanhamento nas atividades de ocupação e utilização dos espaços existentes;

V - promoção de ações relacionadas à formação, à educação popular, à cultura, à educação ambiental, à garantia da cidadania e dos direitos humanos no âmbito do desenvolvimento urbano, objetivando a inclusão social das comunidades envolvidas;

VI - preparação e encaminhamento de toda a documentação necessária para a regularização fundiária de áreas;

VII – desenvolvimento de outras atividades compatíveis com as finalidades desta Lei.

Parágrafo único. Os produtos dos serviços realizados, como documentos, levantamentos físicos e quaisquer outros, deverão necessariamente ser



disponibilizados para conhecimento e acesso das pessoas e comunidades envolvidas, garantida a entrega de cópia da documentação produzida.

Art. 9º Poderão ser celebrados convênios e termos de parceria com profissionais qualificados para a assistência técnica em habitação de interesse social, visando à execução dos serviços previstos nesta Lei.

Art. 10. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão de Constituição, Justiça e Legislação Participativa, em