



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

PROJETO DE LEI nº ___, de 2025

Revoga os parágrafos 8º e 9º - e respectivos incisos - do art. 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º. Ficam revogados os §§ 8º e 9º - e respectivos incisos - do art. 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014.

Art. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

NABIL BONDUKI
Vereador



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei busca resgatar as condições originais da lei do Plano Diretor Estratégico (PDE) – Lei nº 16.050 de Julho de 2014 – alteradas em sua essência por dois parágrafos inseridos no seu artigo 47, por meio da aprovação da Lei nº 17.975/23. Trata-se de condições que desvirtuam as regras de Habitação de Interesse Social (HIS), como veremos a seguir.

Observa-se inicialmente que a cidade de São Paulo é pioneira na formalização da participação da iniciativa privada junto à produção pública de moradia, já no final da década de 80, com o Plano Diretor introduzido pela Lei nº 10.676/1988. Ainda, no Plano Municipal de Habitação (PMH), publicado em 2009, apontava-se o crescimento da oferta privada de moradia, considerada uma realidade que deveria ser incorporada às modalidades de atendimento habitacional do município. Em 2016, o PL nº 619 do Executivo propunha a revisão do PMH trazia artigos prioritários para a “promoção privada de moradia”, que legitimam a participação da iniciativa privada na construção de uma oferta pública de unidades habitacionais.

O plano citado e sua revisão preservam, na sua essência, o fato de que a política habitacional deve ser voltada a atendimentos definitivos, por meio da produção pública ou privada, além de ser subsidiada. Esse breve resgate mostra que, desde seu início, a regulação da produção privada de HIS foi feita sem prejuízo do interesse coletivo.

A lei do PDE em vigor (Lei nº 16.050/14) define em seu artigo 46 que HIS e HMP (habitação de mercado popular) são as tipologias habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto nesta Lei para esta modalidade de provisão habitacional, de promoção pública ou privada (grifo nosso).

Para caracterizar e diferenciar as HIS e HMP são estipuladas na lei faixas de renda definidas por faixas de salários-mínimos. Assim, HIS 1 compreende o atendimento às famílias que recebem até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal; enquanto HIS 2 destinam-se à famílias que perfazem até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal. Por fim, HMP é definida para famílias cuja renda familiar é até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal (incisos I, II e III do parágrafo 2º do artigo 46 da Lei 16.050/14, alterado pela lei 17.975/23).

Toda a política habitacional no município está planejada a partir do conceito que associa um tipo de moradia e uma demanda definida por sua condição socioeconômica.

As faixas de baixa renda (de 0 a 6 salários mínimos), portanto, são as destinatárias prioritárias da política habitacional, e a Lei nº 16.050/14, para incentivar a produção privada da moradia, prevê a concessão de incentivos urbanísticos e incentivos fiscais na produção de unidades destinadas a essa população. Para obter os incentivos, os produtores privados precisam aderir à duas condições previstas no artigo 47 da lei, isto é: i) fruição dos benefícios urbanísticos e fiscais e ii) **necessidade de atendimento, de forma permanente, da faixa de renda destinatária das unidades habitacionais produzidas** (grifo nosso).



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

A necessidade de atendimento de forma definitiva/permanente às faixas de renda beneficiadas é reiterada em diversos parágrafos deste artigo. E, ainda, é no momento da assinatura do compromisso ou contrato de compra e venda que deve se dar a comprovação do atendimento à faixa de renda familiar (parágrafo 5).

Ora, se o atendimento é **permanente**, como determina o inciso II do artigo 46, não faz o menor sentido a determinação contida no parágrafo 8º do artigo 47, que limita a destinação das unidades para a baixa renda por apenas 10 (dez) anos contados da alienação da unidade. Os incentivos urbanísticos e fiscais foram criados para incidir na produção de moradias para a baixa renda, e não para garantir uma mudança de destino em um prazo que sequer condiz com os prazos de 20 a 35 anos de financiamento habitacional a que os destinatários finais estão sujeitos.

A mudança proposta no parágrafo 8º soma-se ao definido no parágrafo 9º para desvirtuar ainda mais os objetivos da lei. Afirma o dispositivo que todos os benefícios estipulados por esse regime jurídico da HIS podem também ser utilizados por **empreendimentos destinados à locação**. Ou seja, fundos de investimento imobiliário e empresas privadas podem adquirir um imóvel construído com todos os incentivos incorporados e depois alugá-los para uma família de baixa renda, rentabilizando seu capital. A produção habitacional munida de todos esses significativos incentivos não pode ser capturada por fundos e empresas de contratos em aluguel. Afinal, o embasamento de aplicação de descontos ou subsídios para os empreendimentos é justamente o atendimento ao déficit habitacional. Ou seja, a razão de existir da política é favorecer aqueles que precisam de uma moradia, não empresas e fundos imobiliários.

Soma-se a isso a dificuldade de rastrear a destinação dos contratos de aluguel (que podem ser temporários), inviabilizando esforços da própria prefeitura em cumprir a lei quanto ao controle da destinação das unidades habitacionais. A fiscalização da destinação das unidades produzidas como HIS e HMP e comercializadas diretamente com os destinatários já tem se mostrado um desafio para a municipalidade - com diversas denúncias de desvios da política, que são objeto de inquérito civil no MPSP e três pedidos de CPI na Câmara Municipal. Ao permitir a alienação das unidades para pessoas jurídicas, a legislação impõe mais um entrave ao controle da destinação da política e abre margem para novos desvirtuamentos.

Por fim, a pesquisa recente do CEBRAP e da Fundação Tide Setúbal, denominada "PANORAMA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL", destacou que a cidade de "São Paulo é a capital com maior número de incentivos fiscais e urbanísticos para estimular a produção de HIS por agentes privados". Não é possível que essa produção, já tão beneficiada, seja flexibilizada a ponto de ameaçar a destinação final aos verdadeiros beneficiários e, consequentemente, o direito à moradia para a população mais pobre da nossa cidade.

Pelos motivos elencados acima, solicito aos nobres vereadores apoio à proposta de revogação integral dos parágrafos 8º e 9º do artigo 47 da Lei nº 16.050/14.