



1

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº ____ DE 2025.

Altera os art. 29, inciso III, 30, § 4º, alínea “e”, 32, “*caput*”, da Lei n.º 17.638, de 09 de setembro de 2021, que disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização; e, o art. 5º, *caput*, da Lei n.º 17.859, de 16 de dezembro de 2022, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres e sobre procedimento administrativo de avaliação e indenização de construções em assentamentos urbanos de interesse social.

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º A Lei n.º 17.638, de 09 de setembro de 2021, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 29

Parágrafo único.

III - os 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, salvo a utilização de cláusula de alienação fiduciária, a qual fica vedada.”

“Art. 30



2

§4º

e) disponibilidade para transmissão da propriedade por meio de instrumento particular com força de escritura pública de aquisição de imóvel e financiamento imobiliário sem alienação fiduciária como garantia.”

“Art. 32

I - os pagamentos das mensalidades devem estar com, no máximo, 12 (doze) prestações em atraso.”

Art. 2º A Lei n.º 17.859, de 16 de dezembro de 2022, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º. Considerando a utilização da carteira imobiliária da COHAB-SP como fonte de direitos creditórios securitizados junto à empresa Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos - SPDA, aos imóveis oriundos de empreendimentos financiados com recursos da COHAB-SP e cujos financiamentos das ocupações das unidades habitacionais tenham sido suportados pela empresa, sem a utilização da cláusula de alienação fiduciária, aplica-se o disposto neste artigo.”

Art. 3º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões, 25 de agosto de 2025.

KEIT LIMA

VEREADORA



3

JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem como objetivo a tutela de valor muito importante à coletividade municipal paulistana: o direito à moradia digna, previsto como fundamental, o qual deve ser garantido, conforme o artigo 6º, *caput*, da Constituição Federal (“CF”) e reproduzido obrigatoriamente pelos demais entes federativos.

Desde 2016, na seara municipal paulistana, a maioria dos contratos habitacionais de imóveis da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (“COHAB-SP”) são administrados pela Companhia São Paulo de Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (“SPDA”) por meio do seu Fundo (“FUNDO SPDA”)¹, o qual passou a aplicar a cláusula de alienação fiduciária na renegociação dos imóveis e, por consequência, ocorreu a inversão de prioridades constitucionais com a priorização do lucro em detrimento ao direito à moradia digna dos cidadãos, principalmente dos munícipes do bairro da Cidade Tiradentes, de encontro com a CF.

Nos últimos anos, muitos cidadãos que possuem contratos habitacionais de imóveis com a COHAB-SP, sob a administração do FUNDO SPDA, estão perdendo as suas moradias em razão da cláusula de alienação fiduciária, da dificuldade de renegociação das suas dívidas em compatibilidade com a sua renda mensal familiar, no número de parcelas insignificantes para consideração da inadimplência e da transformação do direito à moradia digna em créditos monetizados; logo, é necessário a readequação dos textos legais municipais para proporcionar a efetividade da regularização dos imóveis e a eficácia do direito à moradia digna.

Diante do exposto, é nítido o interesse público paulistano da presente propositura em razão da necessidade de priorização do direito à moradia digna em detrimento do lucro na administração dos contratos habitacionais de imóveis da COHAB-SP,

¹ Disponível em: <<https://fundospda.com.br/sobre-o-fundo-spda/>>. Acesso em 29.05.25, às 11h49min.



4

por isso peço o apoio à sua aprovação junto aos nobres integrantes deste Parlamento Municipal.

Sala das Sessões, 25 de agosto de 2025.

KEIT LIMA

VEREADORA