



VEREADORA LUANA ALVES DO PSOL - 26ºGV

PROJETO DE LEI Nº _____/2026

“Dispõe sobre a preservação da finalidade social dos contratos e dos créditos decorrentes da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e estabelece garantias aos seus beneficiários.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO DECRETA:

Art. 1º Os contratos de aquisição, financiamento, parcelamento, ocupação ou regularização de unidades habitacionais celebrados no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social ficam submetidos, durante toda a sua vigência, aos princípios e às finalidades da política pública habitacional, especialmente à garantia do direito à moradia, à função social da propriedade, à segurança da posse e à prevenção da perda da moradia.

Art. 2º Os direitos creditórios decorrentes dos contratos de que trata esta Lei não poderão ser objeto de cessão, alienação, securitização ou qualquer outra operação financeira que resulte:

I – na transferência da gestão da relação habitacional com o beneficiário para entidade cuja finalidade principal seja a administração, mobilização, securitização ou recuperação de ativos;

II – no afastamento da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e dos órgãos responsáveis pela Política Municipal de Habitação da gestão social e habitacional da relação com o beneficiário;



III – na impossibilidade ou restrição de aplicação de programas públicos de renegociação, regularização, subsídio, remissão, parcelamento ou outras medidas de proteção habitacional instituídas pelo Município;

IV – na aplicação aos beneficiários de condições de cobrança incompatíveis com a natureza social e a finalidade pública originária do contrato.

Art. 3º A eventual cessão ou transferência de direitos creditórios decorrentes de contratos vinculados à Política Municipal de Habitação de Interesse Social não altera a natureza pública e social da relação habitacional que lhes deu origem.

§ 1º O cessionário ou titular do direito creditório ficará submetido às condições, limitações, benefícios e programas de proteção habitacional aplicáveis ao contrato originário.

§ 2º A cessão do direito creditório não poderá impedir a COHAB-SP ou o órgão municipal competente de promover medidas de regularização, renegociação e proteção social destinadas à preservação da moradia do beneficiário.

Art. 4º Nos contratos habitacionais cujos direitos creditórios tenham sido cedidos anteriormente à vigência desta Lei, deverão ser assegurados aos beneficiários, sem prejuízo dos direitos regularmente constituídos:

I – atendimento perante os órgãos municipais responsáveis pela política habitacional;

II – acesso aos programas municipais de renegociação e regularização habitacional;

III – avaliação socioeconômica previamente à adoção de medida destinada à retomada da unidade habitacional;

IV – informação clara acerca da titularidade do crédito, composição da dívida e condições para sua regularização;



V – preservação das condições e garantias sociais estabelecidas pela legislação municipal.

Art. 5º A adoção de medidas destinadas à retomada, alienação ou leilão de unidade residencial vinculada à Política Municipal de Habitação de Interesse Social deverá ser precedida da demonstração de que foram disponibilizadas ao beneficiário alternativas de regularização compatíveis com sua capacidade socioeconômica, observada a legislação aplicável.

Art. 6º Os recursos obtidos mediante pagamento, recuperação ou liquidação de direitos creditórios originados da Política Municipal de Habitação de Interesse Social observarão sua finalidade pública, na forma da legislação aplicável.

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no que couber.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 05 de Setembro de 2026.

Luana Alves
Vereadora Líder do PSOL



Justificativa

A presente proposição tem por finalidade assegurar que os contratos celebrados no âmbito da Política Municipal de Habitação de Interesse Social preservem sua natureza e finalidade públicas durante toda a sua vigência.

A política habitacional não se confunde com atividade ordinária de concessão de crédito. O financiamento e o parcelamento constituem instrumentos para a concretização do direito à moradia e não podem ser dissociados da finalidade social que justificou a atuação do Poder Público.

A utilização de direitos creditórios decorrentes de contratos habitacionais em operações financeiras não pode produzir como consequência a transformação do beneficiário de política habitacional em mero devedor de ativo financeiro, submetido exclusivamente à lógica de recuperação do crédito.

A legislação municipal reconhece expressamente a utilização da carteira imobiliária da COHAB-SP como fonte de direitos creditórios securitizados. Essa circunstância torna necessária a definição de garantias destinadas a preservar a natureza pública e social das relações habitacionais que deram origem a tais créditos.

Não se pretende impedir a gestão financeira legítima dos recursos municipais, mas estabelecer que eventual operação envolvendo créditos originados da política habitacional não poderá afastar os beneficiários das garantias, programas de regularização e mecanismos de proteção social instituídos pelo Município.

A cessão de um crédito não deve significar a cessão da política pública.

O crédito pode possuir expressão econômica, mas sua origem permanece vinculada à implementação do direito social à moradia e à atuação do Município destinada ao atendimento habitacional da população, especialmente das famílias de menor renda.

A proposição busca, assim, compatibilizar a gestão patrimonial e financeira municipal com os princípios da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e do direito social à moradia, preservando a finalidade pública dos programas municipais de habitação.