



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

PROJETO DE LEI 01-00258/2016 do Vereador José Police Neto (PSD)

Autores atualizados por requerimento:

Ver. José Police Neto (PSD)

Ver. Rinaldi Digilio (PRB)

""Regulamenta o Serviço de Moradia Social, Institui o Programa Locação Social e dá outras providências."

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Artigo 1º. - Esta lei regulamenta o Serviço de Moradia Social previsto nos artigos 295 e 296 da lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - associando a produção habitacional de interesse social e as demais formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando-as às características de grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social, atendendo à diretriz determinada no Inciso VII do artigo 292 e às ações previstas nos Incisos V e XII do artigo 293 da lei supracitada.

Artigo 2º. - O Serviço de Moradia Social deverá ser considerado como atendimento definitivo nos termos § único do artigo 167 do Plano Diretor Estratégico.

Artigo 3º. - São diretrizes do Serviço de Moradia Social:

I - promover a reabilitação de edifícios vazios ou subutilizados em áreas centrais, em centralidades dotadas de infraestrutura, em áreas com alta densidade de oferta de empregos e nas ZEIS 3, destinando-os aos programas de locação social;

II - localização dos empreendimentos preferencialmente em áreas a distância não superior a 800 m de terminal rodoviário interurbano de transporte de passageiros, terminal de ônibus urbano, estações de metrô, trem, monotrilho e demais modais de transporte público coletivo urbano, incluindo as áreas previstas no artigo 90 da lei nº 16.402, de 22 de março 2016;

III - gestão compartilhada, por meio de parcerias entre o Poder Público, a sociedade civil e agentes privados, inclusive concessionários;

IV - constituição de parque imobiliário público, vinculado a programas de locação social e transferência da posse.

V - adoção de medidas para ampliar a oferta de imóveis privados para o Serviço de Moradia Social;

VI - acompanhamento socioeducativo, previamente à ocupação das unidades e na sua pós ocupação;

VII - viabilização de empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS - em áreas cuja natureza jurídica impede ou dificulta a transferência da propriedade;

VIII - definição, no âmbito do Conselho Municipal de Habitação, de medidas para o acompanhamento, monitoramento e aperfeiçoamento dos programas decorrentes;

IX - a associação da produção de moradias à exploração de outras atividades, como a locação para fins comerciais e vagas de estacionamento, visando tanto a associação entre

local de moradia e trabalho quanto a viabilização e sustentabilidade econômica do empreendimento.

Parágrafo Único - A implantação de empreendimentos do Serviço de Moradia Social em locais e condições diversos dos estabelecidos nestas diretrizes exige a realização de estudos que demonstrem a inexistência de oferta de imóveis ou inviabilidade econômica da sua implementação.

Artigo 4º - São ações prioritárias do Serviço de Moradia Social:

I - atender em caráter definitivo à demanda por habitação social cadastrada nos órgãos públicos cujas peculiaridades impeçam o atendimento por outros programas de financiamento, em especial idosos;

II - ampliar a oferta de imóveis para população de baixa renda em áreas dotadas de infraestrutura, alta densidade de emprego ou próximas de nós da rede de transporte coletivo de alta e média capacidade, reduzindo os deslocamentos;

III - o atendimento definitivo às famílias removidas de áreas de risco ou em virtude de obras públicas;

IV - o atendimento definitivo a famílias atendidas em programas emergenciais.

Artigo 5º - Terão prioridade no acesso ao serviço de moradia social:

I - a população idosa de baixa renda;

II - a população em situação de rua ou beneficiária dos programas de assistência social;

III - a população de baixa renda atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas.

IV - estudantes de baixa renda;

V - trabalhadores que realizem suas atividades profissionais na região do empreendimento.

§ 1º. - É vedada a concessão de subvenções econômicas a beneficiário que tenha recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários da União, Estados ou municípios, do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas o atendimento, nos casos de situação de emergência ou estado de calamidade pública oficialmente reconhecidos, a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel

§ 2º. - É vedada a concessão de subvenções econômicas a beneficiário previamente desligado do serviço por inadimplência;

§ 3º - Caberá ao Poder Público manter registro público e atualizado da demanda cadastrada e atendida, dando transparência aos critérios de seleção e atendimento e deles prestando contas anualmente ao Conselho Municipal de Habitação, CMH.

Artigo 6º. A Gestão Social dos empreendimentos do Serviço de Moradia Social pela SEHAB-Secretaria Municipal de Habitação - diretamente ou por delegação e será pautado por um conjunto de ações que contribuam para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social.

§1º. - O acompanhamento sócio-educativo será regular e permanente, iniciando-se no processo da seleção da demanda, através da apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.

§ 2º. A partir do diagnóstico sócio-econômico dos beneficiários será elaborado um plano de acompanhamento sócio-educativo específico para cada empreendimento;

Artigo 7º. A administração do condomínio de cada edifício ou conjunto é de competência da COHAB-SP, que poderá fazê-lo de forma direta, terceirizada ou pelos próprios moradores, em sistema de auto-gestão.

§ 1º. - A COHAB realizará, direta ou indiretamente, a manutenção preventiva e corretiva dos empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações.

§ 2º - A manutenção dos imóveis, diretamente ou através de terceiros, será realizada com a utilização dos recursos advindos do FMH, quando se tratar de obras consideradas extraordinárias e de manutenção e reparo dos elevadores.

§ 3º. Quando as obras forem caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei Federal 8.245/91 - Lei de Locação - serão realizadas com os recursos dos próprios locatários.

Artigo 8º. - São deveres dos beneficiários do Serviço de Moradia Social:

a) Cumprir as obrigações definidas nesta lei e em seu regulamento e nos instrumentos contratuais a serem firmados com o órgão operador;

b) Observar as condições de uso dos imóveis impostas pela legislação vigente e pelos instrumentos contratuais a serem firmados;

c) Servir-se do imóvel para o uso contratado, de caráter exclusivamente residencial, compatível com a natureza deste e com a sua destinação;

e) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;

f) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

g) Levar a conhecimento do órgão operador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

i) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito;

j) Pagar as despesas de consumo referentes à unidade residencial;

k) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, nos termos da legislação pertinente;

l) Permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei Federal 8.245/91 - Lei de Locação;

m) Cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos"; dos prédios;

n) Solicitar reavaliação sócio-econômica a gestora quando houver alteração de sua situação financeira, que possa impedir o pagamento do valor da locação, para o fim de modificação do subsídio.

Artigo 9º. Fica o Poder Público Municipal autorizado a conceder áreas públicas à iniciativa privada, mediante procedimento licitatório, o direito real de uso das áreas, construção, administração, manutenção e conservação de parque imobiliário público vinculado a exclusivamente aos programas de locação social.

§1º. O Poder Executivo poderá subsidiar, a título de contraprestação, as unidades habitacionais produzidas pelo concessionário;

§2º. As unidades construídas pelo concessionário deverão ser utilizadas integralmente para o Programa de Locação Social, com a demanda indicada pelo Poder Concedente.

§3º. O contrato de concessão deverá prever, no mínimo:

I - o prazo máximo de 30 (trinta) anos da concessão, incluídas eventuais prorrogações, excepcionada, nesta hipótese, a regra prevista no art. 21 da Lei nº 13.241, de 12 de dezembro de 2001;

II - a restituição ao Poder Concedente das áreas objeto da concessão, incluídas todas as construções, equipamentos e benfeitorias a elas incorporadas, sem nenhum direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização;

§4º- A remuneração dos serviços e dos investimentos despendidos pela concessionária será obtida, essencialmente, pelas receitas decorrentes de:

I - exploração comercial, direta ou indireta, de toda o pavimento térreo das edificações e das vagas de estacionamento disponíveis no empreendimento;

II - contraprestação do Poder Concedente;

III - receitas provenientes dos alugueis das unidades habitacionais.

IV - receitas da administração condominial, manutenção e conservação de áreas comuns do empreendimento.

Artigo 10 - O Serviço de Moradia Social contará com recursos orçamentários provenientes das seguintes fontes:

I - Fundo Municipal de Habitação - FMH;

II - Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB - nos termos do Inciso I do artigo 339 do PDE;

III - recursos recebidos como pagamento de aluguéis e de recuperação de investimentos, revertidos e gerenciados pelo FMH;

IV - Recursos provenientes de outras atividades desenvolvidas no empreendimento;

V- Recursos orçamentários;

VI - Recursos oriundos de convênios com outros órgãos e esferas de governo;

VII - Outras fontes de recursos.

Parágrafo único - Considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 30 (trinta) anos.

Artigo 11. - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 90 dias após a sua publicação;

Artigo 12. - Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação."

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 25/05/2016, p. 116

Para informações sobre este projeto, visite o site www.camara.sp.gov.br.