



Companhia Metropolitana de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Desde a década de 90, juntamente com programas para as áreas de assentamentos precários, a municipalidade procurou enfrentar o crescente déficit habitacional provendo unidades habitacionais com a implementação do Programa de Provisão Habitacional, essa ação se deu por meio do programa de construção de conjuntos habitacionais por empresas construtoras e pelo Programa de Mutirões Autogeridos que pressupunha a participação dos beneficiários nas diversas etapas dos empreendimentos. Naquele período, esses programas do município eram suportados, principalmente, por recursos do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, fundo esse que foi, posteriormente, substituído pelo Fundo Municipal de Habitação – FMH, com o advento da Lei 11.632/94.

Neste contexto, destacam-se dois marcos de renovação que vêm dar suporte ao enfrentamento da questão habitacional. O primeiro refere-se à promulgação da Constituição Federal de 1988, que descentraliza a gestão do território, bem como garante, em seu Artigo 6º: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”¹

O segundo marco, e mais importante, refere-se à promulgação da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, que regulamentou o capítulo da Política Urbana da Constituição, estabelecendo instrumentos para a ordenação do uso da terra urbana, dentre os quais destacam-se: (i) planejamento das regiões metropolitanas; (ii) planos diretores municipais participativos, como premissa básica para acesso aos instrumentos estabelecidos na referida lei; (iii) zoneamento ambiental; (iv) instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS); (v) regularização fundiária – concessão do direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, usucapião especial de imóvel urbano; (vi) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; (vii) outorga onerosa do direito de construir e de

¹ Emenda Constitucional nº 26, 14 de fevereiro de 2000.

alteração de uso; (viii) assistência técnica e jurídica para menos favorecidos, entre vários outros.

A implantação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade vem sendo objeto de esforços de vários municípios brasileiros. Na Cidade de São Paulo a implantação do Plano Diretor Estratégico do Município, Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, foi um passo importante na busca de mudanças para uma nova realidade na metrópole, novamente consolidado com a aprovação da Lei 16.050/2014 referente à revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.

Tais instrumentos propiciaram a agilização na regularização de vários Conjuntos Habitacionais implantados pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, dentre eles aqueles construídos no âmbito dos programas implementados na década de 1990, viabilizando a comercialização das unidades já ocupadas por famílias até então detentoras de Permissão de Uso Onerosa, instrumento adotado na ocasião como forma de retorno do investimento público. Tais recursos oriundos da taxa de retribuição são agregados ao erário e reaplicados pela Municipalidade em diversas políticas públicas.

A partir de 2009, a política habitacional de âmbito federal resultou na criação do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV (Lei Federal 11.977, de 07 de junho de 2009) e, posteriormente, o Programa Minha Casa Minha Vida –Entidades – PMCMV-E (Resolução 194 de 12 de dezembro de 2012 e Resolução 200 de 05 de agosto de 2009), que disponibiliza recursos possibilitando estabelecimento de parcerias com estados e municípios, para construção de unidades HIS.

No âmbito do município o Convênio assinado entre a CAIXA, SEHAB e COHAB-SP, cuja cópia integra o presente, explicita a adesão municipal ao PMCMV, cuja finalidade precípua é receber recursos de fontes federais, para viabilizar e ampliar o acesso à moradia para as famílias de baixa renda.

O PMCMV-E, conforme preconiza a Resolução nº 200 acima referida, objetiva também, o estímulo ao cooperativismo e associativismo habitacional, bem como, ao princípio da ajuda mútua e da autogestão como forma de garantir a participação da população como protagonista na solução de seus problemas habitacionais.

O Programa Carta de Crédito Associativo, é uma outra forma de financiamento de recursos federais, que utiliza recursos do FGTS, também prevê a contratação e gestão por parte das Entidades Organizadoras que comparece no contrato a ser assinado com cada beneficiário.

Dentro dessa perspectiva, por meio deste procedimento, serão disponibilizados os imóveis constantes da Tabela de Áreas para Empreendimentos do PMCMV.

Para acessar os imóveis as sociedades civis ou Entidades Organizadoras, representando um conjunto maior de pessoas que necessitam solução para moradia, disputarão de forma organizada, conforme critérios para pontuação discutidos em instância do Conselho Municipal de Habitação -CMH. Com base nas melhores classificações obtidas, serão escolhidos os imóveis para empreenderem a construção de conjuntos habitacionais, com recursos do PMCMV, repassados por meio de contrato a ser assinado entre as Entidades Seleccionadas e a CAIXA.

Dessa forma o poder público municipal, na figura da COHAB-SP, estará, em parceria com outros níveis de governo, possibilitando o atendimento a famílias que precisam de habitação definitiva, bem como, contribuindo para a diminuição do déficit habitacional do município de São Paulo.

A META 35 do Programa de Metas do município de São Paulo, tem por objetivo a viabilização de 55.000 UHs até o final de 2016 e o número de unidades a serem obtidos nas áreas que se pretende disponibilizar, totalizando 4.418 UHs., integrará o número de UHs. para a realização da META 35.

Há que se observar também, que estão sendo disponibilizadas áreas pertencentes à COHAB-SP remanescentes de conjuntos habitacionais já implantados e habitados, áreas desapropriadas e edifícios que deverão passar por requalificação de uso, situados na área central da cidade, configurando ação que se coaduna com os princípios preconizados pelo Plano Diretor Estratégico - Lei 16.050/2014, especialmente, no que se refere à função da propriedade urbana. Esses imóveis, atualmente em desuso ou subutilizados, servirão de forma apropriada e adequada à moradia para famílias de baixa renda, fazendo valer um direito à moradia, integrante Constituição Federal de 1988.