

PUBLICADO DOM 14/08/2023
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Órgão consultivo dos poderes executivo e legislativo municipais

PARECER CMDU

REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 47/2023
AUTOR: Vereador Paulo Gaspar
RELATOR: João Verde
PARECER: Favorável com ressalvas
DATA: 08 de agosto de 2023

PREÂMBULO:

Altera a Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro “de 2021, que “disciplina Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS-Cohab e o Empreendimento Habitacional de Mercado Popular – EHMP- Cohab e dá outras providências.”

Art. 1º Fica acrescido o Art. 14-A à Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, com a seguinte redação:

“Art. 14-A Para fins de viabilizar a provisão socioeconômica e o atendimento célere e efetivo de moradia aos inscritos no Cadastro de Interesses em Moradia - CIM da COHAB-Campinas, o pagamento da contrapartida social prevista nesta Lei Complementar poderá ser convertido em pecúnia em conformidade com as condições e procedimentos descritos a seguir:

I - Os recursos em pecúnia serão depositados no Fundo Municipal de Apoio à População de Sub-Habitação Urbana — FUNDAP para fins exclusivos de:

a) produção de lotes urbanizados e/ou empreendimentos habitacionais uni ou multifamiliares de interesse social para pessoas de baixa renda, nos termos do inciso II, do art. 2º, da Lei nº 4.985, 08 de maio de 1980;

b) subvenção do Programa de Locação Social previsto no art. 22, da Lei Complementar n. 395, de 28 de outubro de 2022.

II - Os lotes urbanizados e/ou empreendimentos habitacionais uni ou multifamiliares de interesse social discriminados no inciso I, deste artigo, serão preferencialmente do Tipo “A” previsto no item I do Quadro I do Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º Do valor total dos recursos dos recursos em pecúnia, previsto no inciso I deste artigo, o valor correspondente a 10% (dez por cento) do total será destinada ao custeio das despesas da COHAB-Campinas voltadas a serviços de administração e comercialização das contrapartidas sociais relativas aos EHIS-COHAB e EHMP-COHAB produzidos em regime de parceria nos termos desta Lei Complementar.

§ 2º O pagamento da contrapartida social em pecúnia prevista no caput deste artigo, será efetuado na forma e prazo previstos no § 3º, do art. 10, do Decreto nº. 22.237, de 12 de julho de 2022, podendo ser antecipado na modalidade unidades acabadas uni ou

multifamiliares, no momento da averbação do Alvará — de Aprovação à margem da matrícula do imóvel, no valor correspondente ao do CUB (Custo Unitário Básico da Construção).

Art. 2º Fica incluído o inciso VII! ao art. 2º da Lei nº 4.985, de 08 de maio de 1980, com a seguinte redação:

Art. 2º

.....

VII - Na subvenção do Programa de Locação Social previsto no art. 22, da Lei Complementar n. 395, de 28 de outubro de 2022.

Art. 3º O Poder Executivo poderá regulamentar esta Lei

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

CONSIDERANDOS:

Considerando que a Lei Complementar nº312/2021 do EHIS-Cohab – Empreendimento Habitacional de Interesse Social e EHMP-Cohab – Empreendimento Habitacional de Mercado Popular, trouxe um grande avanço na política habitacional para Campinas, disciplinando a parceria do poder público através da Cohab e a iniciativa privada, propiciando um aumento considerável da oferta de habitações sociais à cidade, mostra por outro lado, que a Lei nestes praticamente dois anos de existência precisa ser aprimorada e melhorada, para que haja mais agilidade e faça com que a Cohab possa cumprir melhor sua missão de política habitacional e social.

Hoje da forma como está regido pela legislação a Cohab-Campinas recebe contrapartidas sociais doadas, na forma de unidades acabadas e/ou lotes urbanizados, que não estão sendo destinadas às pessoas mais necessitadas cadastradas no sistema CIM por diversas razões, seja pelos valores de oferta desses imóveis acima da condição financeira da maioria dos cadastrados, mas principalmente pelo problema na demora na concretização das obras, na entrega e no recebimento destes imóveis à Cohab. A burocracia existente desde o processo de recebimento, até a concretização das vendas aos possíveis interessados é muito morosa, e a consequente compensação financeira à Cohab demora demais a concretizar-se, o que prejudica o funcionamento e a solução da destinação dos recursos para fins de habitação social, além de trazer um trabalho enorme na administração desse processo. Se a Cohab passar a receber estes recursos em forma de pecúnia isso trará uma agilidade e efetividade muito grande no desempenho de seu trabalho social.

Lembro, que a oferta de imóveis ao cadastro do CIM, também se dá no momento que a listagem de interessados é liberada aos empreendedores parceiros, que procuram estes interessados e muito tem adquirido os imóveis oferecidos. O que tem havido é ainda uma lembrança de outros tempos em que a Cohab promovia o lançamento de grandes conjuntos e fazia sorteios, para a destinação aos interessados cadastrados. Hoje os tempos são outros e o Governo Federal “tirou” esta atribuição a Cohab, até para viabilizar uma política própria do Minha Casa Minha Vida.

Somente não concordamos com a destinação dos recursos desta pecúnia pelo proposto neste PLC, ao FUNDAP – Fundo Municipal de Apoio à População de Sub-

Habitação Urbana, pois como este Fundo é diretamente vinculado a Secretaria de Habitação e não à Cohab-Campinas, isto provocaria uma outra burocracia para que estes recursos chegassem até a Cohab, para que ela possa fazer uso destes de acordo com sua obrigação social, até pela forma como o Fundo foi instituído e é legalmente destinado. Hoje, quando findo o processo de venda dos imóveis que foram recebidos nas contrapartidas, os recursos ficam em sua integridade no caixa da Cohab, portanto não há vantagem para a Cohab deixar de receber as contrapartidas como unidades acabadas e/ou lotes urbanizados, substituídos por pecúnia como prevê este PLC, que teria uma destinação fora de sua alçada, ao contrário de trazer agilidade na destinação dos recursos, somente mudaria o processo para que a Cohab passasse a contar com esses recursos, o quê na nossa opinião não é solução ou vantagem nenhuma, e perderia a justificativa da criação deste Projeto de Lei.

CONCLUSÃO:

Nosso Parecer é favorável ao PLC por trazer a proposta recebimento das contrapartidas como pecúnia em substituição ao recebimento das unidades acabadas e/ou lotes urbanizados, mas fazemos a ressalva para que 100% dos recursos sejam destinados à Cohab-Campinas, ao invés de serem em 90% destinados ao FUNDAP.

Campinas, 08 de agosto de 2023

RONALDO GERDE SEIFERT
PRESIDENTE – CMDU
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO