

EMENDA ADITIVA ao Projeto de Lei Ordinária
- Executivo 17/2026, que institui o novo
Plano Diretor do Município de Santo André.

Senhor Presidente,

Submetemos à superior consideração do Plenário a seguinte:

EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI ORDINÁRIA - EXECUTIVO Nº 17/2026

Art. Fica acrescido o Art. 159-A ao Projeto de Lei nº 17/2026, com a seguinte redação:

“Art. 159-A. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação e modernização de edificações, por meio da qual o proprietário transfere o seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias edificadas ou lotes urbanizados.

§ 1º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, avaliado de acordo com o disposto no § 1º do art. 158 desta lei, não incorporando a mais-valia decorrente dos investimentos públicos realizados na área ou de alterações nos parâmetros urbanísticos.

§ 2º Fica designada a Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André (EMHAP) como o órgão competente para planejar, coordenar e conduzir os procedimentos operacionais do consórcio imobiliário, podendo atuar em parceria com a Secretaria Municipal responsável pela pasta de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 3º As unidades residenciais resultantes do consórcio imobiliário serão destinadas, obrigatoriamente, à provisão de Habitação de Interesse Social (HIS), observando-se os seguintes percentuais mínimos sobre a área construída computável residencial total do empreendimento, excluída a cota de direito do proprietário original:

I - no mínimo 60% (sessenta por cento) para Habitação de Interesse Social 1 (HIS 1), destinada ao atendimento das famílias com renda familiar mensal de até 03 (três) salários mínimos, cadastradas nos programas habitacionais do Município;

II - até 40% (quarenta por cento) para Habitação de Interesse Social 2 (HIS 2),



destinada a famílias com renda familiar mensal superior a 03 (três) e até 06 (seis) salários mínimos.

§ 4º Os critérios de demanda, seleção e o cadastramento das famílias a serem beneficiadas pelas unidades de HIS 1 e HIS 2 seguirão as diretrizes estabelecidas pelo Plano Municipal de Habitação e regulamentações específicas da EMHAP.

§ 5º Para a execução das obras de urbanização ou edificação decorrentes do consórcio, a EMHAP poderá realizar chamamento público para selecionar parceiros privados, consórcios de empresas ou entidades sem fins lucrativos, cuja remuneração poderá ser feita mediante a exploração comercial das unidades destinadas a HIS 2 ou de eventuais áreas comerciais complementares previstas no projeto.”

Plenário “João Raposo Rezende Filho - Zinho”, 24 de junho de 2026.

CLÓVIS GIRARDI

Vereador



JUSTIFICATIVA

A presente emenda aditiva visa aperfeiçoar o Projeto de Lei nº 17/2026 ao introduzir o Consórcio Imobiliário como instrumento fundamental para a efetivação da função social da propriedade em Santo André, estabelecendo balizas técnicas, institucionais e sociais que garantem sua viabilidade prática.

Em primeiro lugar, a proposta otimiza a estrutura administrativa existente ao designar a Empresa Municipal de Habitação Popular de Santo André (EMHAP) como o órgão competente para a condução operacional do instrumento. Por já possuir notória expertise técnica no cadastramento de demanda, na regularização fundiária e na fiscalização de obras de interesse social no município, a centralização dos procedimentos na EMHAP confere agilidade ao processo e evita o inchaço da máquina pública da Administração Direta com novas e desnecessárias estruturas burocráticas.

No âmbito social, a fixação de um piso de 60% (sessenta por cento) da área construída computável residencial para Habitação de Interesse Social 1 (HIS 1) assegura que o imóvel ocioso resgatado cumpra rigorosamente sua função social. Desse modo, garante-se o atendimento prioritário à faixa mais vulnerável do déficit habitacional de Santo André – famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos –, que historicamente mais dependem da ação indutora e protetiva do Estado para o acesso à moradia digna.

Por fim, a emenda equaciona a sustentabilidade econômica dos projetos ao permitir que até 40% (quarenta por cento) das unidades remanescentes sejam destinadas à Habitação de Interesse Social 2 (HIS 2), voltada a famílias com renda de 03 a 06 salários mínimos. Esta modelagem confere alta atratividade para o mercado da construção civil por meio de programas de crédito imobiliário vigentes, como o Programa Minha Casa, Minha Vida.

Com isso, viabiliza-se o uso de chamamentos públicos para atrair parceiros privados que arcarão integralmente com os custos de urbanização, reforma ou edificação em troca da comercialização regulada dessas unidades de HIS 2, resultando em custo zero de construção para o Tesouro Municipal.

Diante do exposto, a inclusão deste instrumento consolida uma alternativa conciliatória e financeiramente autossustentável para a reabilitação de vazios urbanos e imóveis degradados na cidade, razão pela qual contamos com o apoio dos nobres Pares para a aprovação desta emenda.

vcbs

