

## RESOLUÇÃO CMH Nº \_\_/2026

Dispõe sobre o aprimoramento das diretrizes aplicáveis à etapa de apresentação de propostas no âmbito da Modalidade Entidades do Programa Pode Entrar.

O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO – CMH, no uso das atribuições que lhe conferem a Lei Municipal nº 13.425, de 2 de setembro de 2002, bem como o seu Regimento Interno, aprovado pela Resolução CMH nº 01, de 20 de outubro de 2003, e

CONSIDERANDO que o Conselho Municipal de Habitação constitui instância permanente de deliberação, pactuação, acompanhamento, fiscalização e controle social da política municipal de habitação;

CONSIDERANDO o direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Programa Pode Entrar foi instituído como política pública municipal por meio da Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021, com o objetivo de ampliar o acesso à moradia digna, inclusive por meio da participação de associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos;

CONSIDERANDO que a Modalidade Entidades do Programa Pode Entrar já se encontra instituída e regulamentada, não sendo objeto da presente Resolução sua criação, alteração ou redefinição;

CONSIDERANDO que a Lei nº 17.638/2021 autorizou, em caráter excepcional e transitório, o aproveitamento de chamamentos públicos realizados em programas habitacionais anteriores, com vistas à absorção de demanda represada;

CONSIDERANDO que, com fundamento nesse dispositivo legal, a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e a COHAB-SP promoveram procedimentos voltados à contratação dessa demanda preexistente;

CONSIDERANDO que o estágio atual de implementação do Programa Pode Entrar exige a consolidação de fluxo regular, transparente, previsível e institucionalizado de apresentação de propostas no âmbito da Modalidade Entidades;

CONSIDERANDO a necessidade de assegurar segurança jurídica, previsibilidade, isonomia, transparência e coerência institucional à política pública habitacional;

CONSIDERANDO os princípios constitucionais da administração pública previstos no art. 37 da Constituição Federal, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

CONSIDERANDO o princípio da função social da cidade e da propriedade, nos termos da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade;

CONSIDERANDO as diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo relativas à promoção da Habitação de Interesse Social – HIS e à democratização do acesso à terra urbanizada;

CONSIDERANDO que a implementação da Modalidade Entidades do Programa Pode Entrar deverá observar as dotações orçamentárias aprovadas na Lei Orçamentária Anual – LOA, os recursos vinculados ao Programa Pode Entrar, os recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH e demais fontes legalmente autorizadas;

CONSIDERANDO a necessidade de observância dos percentuais mínimos de destinação de recursos previstos na legislação aplicável ao Programa Pode Entrar para atendimento das associações e cooperativas habitacionais habilitadas;

RESOLVE:

## CAPÍTULO I

### DO OBJETO E DO ALCANCE

Art. 1º Esta Resolução dispõe sobre o aprimoramento das diretrizes, critérios e parâmetros aplicáveis à etapa regular de apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito da Modalidade Entidades do Programa Pode Entrar.

Art. 2º A presente Resolução possui natureza orientadora de política pública habitacional, sem caráter autoaplicável, não criando modalidade administrativa, não instituindo procedimento administrativo específico e não substituindo atos normativos de competência do Poder Executivo Municipal, limitando-se a deliberar diretrizes gerais no exercício de sua competência deliberativa, fiscalizadora, normativa orientadora e de controle social.

## CAPÍTULO II

### DA PARTICIPAÇÃO DAS ENTIDADES

Art. 3º A apresentação de propostas ficará restrita às associações e cooperativas habitacionais previamente habilitadas, conforme critérios definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A participação observará os parâmetros estabelecidos no respectivo chamamento público, vedada a ampliação indevida do universo de entidades fora dos critérios previamente estabelecidos.

Art. 4º A apresentação, o credenciamento e a análise técnica das propostas não geram direito subjetivo à seleção, contratação ou financiamento, constituindo mera expectativa de direito, sem gerar obrigação ao Poder Público, ficando condicionados:

I – à disponibilidade orçamentária e financeira do Fundo Municipal de Habitação – FMH, das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, dos recursos vinculados ao Programa Pode Entrar e demais fontes legalmente autorizadas;

II – às decisões administrativas do Poder Executivo Municipal;

III – ao atendimento integral das exigências técnicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e registrais aplicáveis.

### CAPÍTULO III

#### DA NATUREZA DAS PROPOSTAS

Art. 5º As propostas deverão contemplar a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social, podendo envolver:

I – construção de novas unidades habitacionais;

II – requalificação, reforma ou retrofit de edificações existentes.

Art. 6º As propostas deverão observar parâmetros técnicos compatíveis com a política habitacional municipal, consideradas as características do território, a infraestrutura urbana disponível e a viabilidade técnica, econômica e social da intervenção.

### CAPÍTULO IV

#### DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E DAS ÁREAS DESTINADAS ÀS PROPOSTAS

Art. 7º As propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito da Modalidade Entidades deverão, prioritariamente, envolver:

I – imóveis públicos já destinados, vinculados ou passíveis de destinação à Habitação de Interesse Social – HIS;

II – imóveis de propriedade da entidade proponente;

III – imóveis objeto de instrumento jurídico formal, estável e juridicamente válido que assegure a viabilidade da implantação do empreendimento habitacional.

Parágrafo único. As propostas deverão observar a compatibilidade urbanística, fundiária, ambiental e registrária do imóvel, bem como sua aptidão para implantação de Habitação de Interesse Social – HIS.

Art. 8º A apresentação de proposta envolvendo imóvel privado não gera obrigação de aquisição pelo Poder Público, nem preferência automática de contratação, seleção ou financiamento, constituindo mera expectativa de direito condicionada à análise técnica e administrativa do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. A existência de proposta vinculada a imóvel privado não impede a descontinuidade da análise em razão de perda superveniente da disponibilidade jurídica do imóvel, alteração de titularidade, inviabilidade técnica, fundiária, urbanística, financeira ou ausência de interesse público devidamente justificado.

Art. 9º Não serão admitidas propostas fundadas exclusivamente em expectativa futura de aquisição de imóvel sem demonstração de vínculo jurídico mínimo que assegure estabilidade e viabilidade da proposta habitacional.

Parágrafo único. Consideram-se instrumentos juridicamente aptos, para os fins desta Resolução, entre outros admitidos em lei:

- I – matrícula de propriedade;
- II – compromisso de compra e venda;
- III – opção de compra;
- IV – cessão de direitos;
- V – termo de cooperação;
- VI – acordo judicial;
- VII – instrumentos congêneres juridicamente válidos.

Art. 10. A destinação de imóveis públicos para implantação de empreendimentos habitacionais observará os critérios técnicos, urbanísticos, sociais e administrativos definidos pelo Poder Executivo Municipal, respeitados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência e interesse público.

Art. 11. Quando a proposta envolver imóvel público, poderá ser considerado, entre outros critérios técnicos e sociais, o vínculo socio-territorial da entidade com o território ou com o imóvel, caracterizado por atuação social, histórica ou organizativa relacionada à área objeto da proposta.

Parágrafo único. O vínculo socio-territorial constitui diretriz de política pública habitacional e não implica direito subjetivo à seleção da proposta, nem exclusividade territorial, sendo vedada qualquer forma de privilégio ou direcionamento indevido, devendo ser observados os princípios da isonomia, impessoalidade, transparência e interesse público.

Art. 12. Não serão admitidas propostas que envolvam ocupações irregulares de imóveis públicos ou privados ocorridas após a data de publicação desta Resolução.

Parágrafo único. A vedação prevista no caput não se aplica a situações anteriores à publicação desta Resolução, as quais permanecerão sujeitas à análise específica pelo Poder Público, nos termos da legislação vigente.

## CAPÍTULO VI

### DA ANÁLISE TÉCNICA E DA COMPETÊNCIA EXECUTIVA

Art. 13. As propostas estarão sujeitas à análise técnica de viabilidade urbanística, ambiental, jurídica, fundiária, econômica e financeira, nos termos definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 14. A apresentação, análise, seleção e eventual contratação das propostas ocorrerão mediante chamamento público específico, promovido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 15. A etapa regular de apresentação de propostas da Modalidade Entidades integra a Política Municipal de Habitação, cabendo ao Poder Executivo adotar as providências administrativas necessárias à sua implementação, observadas as dotações orçamentárias próprias da política habitacional municipal, os recursos vinculados ao Programa Pode Entrar, os recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH e demais fontes legalmente autorizadas.

Parágrafo único. A implementação observará os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência, isonomia e segurança jurídica, bem como os percentuais mínimos de destinação de recursos previstos na legislação aplicável ao Programa Pode Entrar para atendimento das associações e cooperativas habitacionais habilitadas.

## CAPÍTULO VII

### DO ACOMPANHAMENTO

Art. 16. O Conselho Municipal de Habitação acompanhará a implementação da etapa regular da Modalidade Entidades, podendo solicitar informações consolidadas, relatórios periódicos e dados detalhados sobre:

I – os resultados dos chamamentos públicos;

II – os critérios de seleção e contratação;

III – a execução das propostas;

IV – a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, das dotações orçamentárias da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, dos recursos vinculados ao Programa Pode Entrar e demais fontes legalmente autorizadas;

V – a publicidade ativa das informações, inclusive por meios digitais;

VI – a divulgação pública das informações em portal eletrônico oficial, observadas as normas de transparência e proteção de dados.

## CAPÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, \_ de \_\_\_\_ de 2026

Proposição:

Maksuel José Costa

Conselheiro Municipal de Habitação – CMH