

## **PORTARIA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 40 DE 27 DE ABRIL DE 2022**

---

### ► CORRELAÇÕES

Regra a adesão das associações e cooperativas habitacionais ao Programa Pode Entrar, criado pela [Lei n. 17.638, de 09 de setembro de 2021](#).

PROCESSO ELETRÔNICO 6014.2021.0003448-0

PORTARIA Nº 40/SEHAB.G/2022

Regra a adesão das associações e cooperativas habitacionais ao Programa Pode Entrar, criado pela [Lei n. 17.638, de 09 de setembro de 2021](#).

O Secretário Municipal de Habitação, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Considerando a [Lei n. 17.638, de 09 de setembro de 2021](#), que instituiu o Programa Pode Entrar;

Considerando o [Decreto 60.927 de 20 de dezembro de 2021](#), no seu capítulo VI, que trata da Adesão das Associações e Cooperativas Habitacionais ao Programa Pode Entrar;

RESOLVE:

Art. 1º. Regrar a adesão das associações e cooperativas habitacionais ao Programa Pode Entrar, criado pela [Lei n. 17.638, de 09 de setembro de 2021](#).

Art. 2º. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP publicará procedimentos específicos com vistas a adesão ao programa e à apresentação das propostas por parte das Entidades, neste conceito inseridas as Associações e Cooperativas Habitacionais;

Parágrafo único: O protocolo do requerimento para a adesão implica o pedido de migração ao Programa Pode Entrar.

Art. 3º. Os procedimentos públicos para apresentação de propostas serão amplamente divulgados, podendo ser elaborados para diferentes ações específicas, de acordo com metas fixadas pela administração municipal, existência de imóveis públicos ou privados a serem disponibilizados, em conformidade aos objetivos e metas a serem alcançados.

Art. 4º. A abertura de procedimentos públicos é condicionada à disponibilidade financeira e orçamentária, devendo os respectivos instrumentos conter as informações sobre os recursos a serem disponibilizados para as ações pretendidas.

Art. 5º. A elegibilidade das entidades aos programas de Cogestão e Autogestão será aferida observando-se, no mínimo, o seguinte:

I. Mínimo de 03 (três) anos de existência;

II. Atuação na área habitacional há no mínimo 03 (três) anos, declarada em seus estatutos sociais;

III. Atuação no território do Município de São Paulo;

IV. Regularidade jurídica e tributária.

§ 1º. As entidades selecionadas nos chamamentos públicos realizados pela COHAB-SP no âmbito do programa federal Minha Casa Minha Vida Entidades – PMCMV-FDS poderão viabilizar os empreendimentos nos imóveis a elas vinculados, por meio da adesão ao Programa Pode Entrar, nos termos do regulamento, exceto nos casos em que os terrenos, por fatores supervenientes, tornaram-se inviáveis para implantação de empreendimentos de habitação de interesse social;

§ 2º. No tocante aos imóveis indicados no item anterior, de propriedade da COHAB-SP, deverão ser adotadas as providências para a reposição dos seus respectivos valores com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, com base em valor de avaliação, nos termos das Resoluções CMH 79 e 80 de 2016.

§ 3º. Os imóveis doados às associações ou cooperativas habitacionais nos termos do regramento do PMCMV deverão, por ocasião da celebração dos Termos de Colaboração, retornar à COHAB-SP por intermédio de doação/reversão ou outro instrumento cabível.

§ 4º. Os imóveis que não restaram inviabilizados para implantação habitacional, objeto dos convênios de mutirões firmados com a COHAB-SP, entre 2003/2004, previstos com recursos do Fundo Municipal de Habitação- FMH, poderão ser reativados e aproveitados, no que cabível, observando-se as condições e critérios estabelecidos na Instrução Normativa No. 01/SEHAB.G/2022."

§ 5º. Previamente à celebração dos Termos de Colaboração, o Conselho Municipal de Habitação deliberará acerca da vinculação dos imóveis ao Programa Pode Entrar, sendo obrigatória a reposição de valores com base em laudos de avaliação, dos imóveis que integram o patrimônio da COHAB-SP destinados a esta finalidade.

Art. 6º. As propostas de construção de empreendimentos e outras intervenções na área habitacional, serão apresentadas conforme requisitos e documentação previstas nos respectivos instrumentos convocatórios.

Art. 7º. A análise e aprovação das propostas apresentadas nos diferentes procedimentos públicos será realizada pela COHAB-SP, com a oportuna publicação dos resultados no Diário Oficial da Cidade - DOC.

Art. 8º. A homologação da relação de propostas aprovadas será efetivada pelo órgão operador, validada pelo órgão gestor e publicada no Diário Oficial da Cidade - DOC.

Art. 9º . Os procedimentos públicos para aprovar propostas de intervenções a serem implementadas nos regimes de cogestão e autogestão no âmbito do Programa Pode Entrar deverão considerar os seguintes itens abaixo relacionados, na elaboração de critérios de hierarquização, dentre outras pertinentes ao edital específico:

- a) Regionalização;
- b) Indicadores de dinamismo do entorno;
- c) Porte do empreendimento;
- d) Situação fundiária;
- e) Existência de infraestrutura urbana básica pré-existente;
- f) Estágio de elaboração do projeto e licenciamento.

Art. 10. Os Termos de Colaboração a serem firmados entre as associações e cooperativas habitacionais com o Poder Público Municipal para realizar empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Pode Entrar devem ser constituídas formalmente como organizações da sociedade civil, nos termos da [Lei Federal n. 13.019/2014](#), [Decreto Municipal 57.575, de 29 de dezembro de 2016](#) e a [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#).

Art. 11. Os deveres e direitos dos Termos de Colaboração celebrados com base nesta portaria serão estabelecidos em função dos regimes de execução previstos no art. 7º da [Lei n. 17.638/2021](#), sendo cláusulas obrigatórias dos ajustes, além das demais previstas na legislação de regência:

I. discriminação de metas de desempenho e prazos de implantação dos empreendimentos, com a indicação dos parâmetros adotados para aferição do cumprimento do estabelecido, vinculando-se a liberação dos recursos públicos à contraprestação dos atores privados;

II. dispositivos de responsabilização dos diretores e responsáveis pelas associações e cooperativas habitacionais signatárias pela malversação dolosa ou culposa de recursos públicos;

III. cláusulas de controle social dos ajustes celebrados, conferindo-se ampla publicidade às etapas de execução das obras, ao público beneficiado pelos empreendimentos e aos valores despendidos;

IV. metodologia de prestação de contas por parte da organização da sociedade civil, incluindo pesquisa de satisfação dos beneficiários diretos do Programa Pode Entrar, abrangendo período de pós-ocupação;

V. entrega de listagem de beneficiários pela entidade privada no momento da apresentação da proposta ao programa.

Parágrafo único. A listagem dos beneficiários será estabelecida observando-se critérios de elegibilidade para concessão de atendimento habitacional definitivo e de priorização da demanda habitacional no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo

estabelecidos nos regulamentos específicos e deverá estar aprovada em assembléia, consignada em ata registrada em cartório, regulada pelos seus respectivos regimentos e estatutos.

Art. 12. Para fins de implantação de empreendimentos do Programa Pode Entrar nos termos previstos no art. 7º, § 1º, inc. I da [Lei n. 17.638/2021](#), poderão ser objeto dos Termos de Colaboração imóveis públicos ou imóveis ofertados pelas entidades, para construção ou requalificação de edifícios destinados ao programa, vinculando a produção aos seus integrantes e observando-se as reservas legais de destinações de unidades habitacionais.

Parágrafo único. Caberá à COHAB-SP analisar a viabilidade técnica das propostas de contratação e das eventuais medidas necessárias à implantação do empreendimento, observando-se os termos da lei e do regulamento.

#### Seção I – DO REGIME DE COGESTÃO

Art. 13. Na implantação dos empreendimentos do Programa Pode Entrar prevista no art. 7º, § 1º, inc. II da [Lei n. 17.638/2021](#), as associações e cooperativas habitacionais contratarão o trabalho social, assessoria contábil, bem como empresas do ramo da construção civil para produção das obras por preço certo e total.

§ 1º. As empresas indicadas pelas entidades para a execução das obras, assessoria contábil, projetistas e de trabalho social, deverão providenciar seu cadastramento junto à COHAB-SP.

§ 2º. A COHAB-SP editará convocação específica para o cadastramento citado no inciso anterior, com indicação da documentação a ser apresentada pelas empresas, comprovando-se, no mínimo:

- a. habilitação jurídica;
- b. regularidade fiscal, previdenciária e trabalhista;
- c. qualificação econômico-financeira;
- d. qualificação técnica.

§ 3º. Nos termos do contido no art. 37 do [Decreto no. 57.575, de 29 de dezembro de 2016](#), o cadastramento não afasta a necessidade de as empresas manterem as mesmas condições demonstradas por ocasião do cadastramento junto à COHAB-SP, durante o tempo em que perdurar a relação jurídica estabelecida com as entidades, bem como de comprovação da inexistência de restrições para contratação em todas as esferas de poder.

Art. 14. O Termo de Colaboração celebrado entre a COHAB-SP e associações e cooperativas habitacionais deverá prever parâmetros objetivos para medição de todos os custos referentes ao empreendimento mediante apresentação de Plano de Trabalho e cronograma físico-financeiro, com metas físicas e de desembolso de valores, conforme item 6.3, inciso IV da [Instrução Normativa N. 01/SEHAB.G/2022](#).

Art. 15. A economicidade da avença deverá ser demonstrada mediante pesquisa comparativa de preços dos valores orçados para o empreendimento e os previstos em tabela de custos oficial, preferencialmente, a Tabela de Custos Unitários da SIURB, atualizada à época da contratação, sendo vedada a celebração de avença com valores superiores aos obtidos na apontada pesquisa.

Art. 16. A associação ou cooperativa habitacional contratará projetista e/ou empresa construtora para desenvolver os projetos e obter as licenças pertinentes.

## Seção II – DO REGIME DE AUTOGESTÃO

Art. 17. Para que seja caracterizada a modalidade de autogestão, prevista no art. 7º, inc. III da [Lei n 17.638/2021](#), deverá haver a utilização de mão de obra dos beneficiários, sem remuneração, de forma a envolver os participantes em atividades compatíveis com a capacidade e responsabilidade técnicas exigidas para cada tipo de serviço, configurando-se como contrapartida da entidade à implantação do projeto.

Parágrafo único. Os participantes do empreendimento aprovarão regulamento de obra e participação que contenha, no mínimo, os critérios de adesão ou exclusão do grupo, o regulamento de trabalho solidário, o sistema de representação e participação na definição dos projetos nas suas diferentes etapas de elaboração e execução.

Art. 18. Os Termos de Colaboração celebrados entre as associações e cooperativas habitacionais e a COHAB-SP para implantação de empreendimentos do Programa Pode Entrar devem observar, no mínimo, o seguinte:

I. A assessoria técnica poderá ser realizada por pessoa jurídica contratada pela entidade, dentre as devidamente cadastradas na COHAB-SP, nos termos da [Instrução Normativa nº 01/SEHAB.G/2022](#);

II. O ajuste deverá prever parâmetros objetivos para medição de custos referentes ao projeto de implantação, de edificações e à obra, bem como ao trabalho social, atividades de administração da construção, apoio contábil e serviços de pós-ocupação, mediante apresentação de plano de trabalho e cronograma físico-financeiro, metas físicas e de desembolso de valores, conforme estabelecido na [Instrução Normativa N. 01/SEHAB.G/2022](#);

III. A economicidade da avença deverá ser demonstrada mediante pesquisa comparativa de preços dos valores orçados para o empreendimento e os previstos em tabela de custos oficial, preferencialmente a Tabela de Custos Unitários da SIURB, atualizada à época da formulação do ajuste, sendo vedada a celebração de avença com valores superiores aos obtidos na apontada pesquisa.

Parágrafo único. A comprovação da capacidade técnica das assessorias técnicas da área da construção civil será indispensável e realizada nos termos da [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#), complementada, caso necessário, pelos respectivos termos de cadastramento por parte da COHAB-SP.

## Seção III – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 19. Nos procedimentos públicos de adesão e propostas ao Programa Pode Entrar, deverá ser apresentada pelas associações e cooperativas habitacionais a documentação exigida nos respectivos editais, observando-se, quando aplicável, as exigências previstas no [Decreto n. 57.575/2016](#).

Parágrafo único. Os documentos apresentados em observância a este artigo deverão ser analisados e aprovados pelas áreas técnicas correspondentes da COHAB-SP.

Art. 20. A associação ou cooperativa habitacional terá a responsabilidade de eleger a Comissão de Acompanhamento de Obra e a Comissão de Gestão Financeira, nos termos definidos no Item 4 da [Instrução Normativa N. 01/SEHAB.G/2022](#).

Art. 21. Os desembolsos de recursos ocorrerão com base nos serviços executados, após aprovação da COHAB-SP, com base nos cronogramas físicos-financeiros, devendo os pedidos de medição ser apresentados acompanhados dos relatórios correspondentes aos respectivos serviços, conforme detalhado na [Instrução Normativa N. 01/SEHAB.G/2022](#), nos editais públicos e respectivos Termos de Colaboração.

Art 22. Os projetos realizados anteriormente pelas assessorias técnicas para os empreendimentos vinculados aos Chamamentos da COHAB-SP no. 001/15, 002/15, 003/15 e 001/16 e nos convênios de mutirão de 2003 e 2004, deverão estar devidamente licenciados com respectivos alvarás de aprovação, para a contratação no âmbito do Programa Pode Entrar.

Art. 23. Os Termos de Colaboração deverão observar o disposto no item 6 da [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#).

Art. 24. Nos Termos de Colaboração para implantação do Programa Pode Entrar nos regimes de cogestão e autogestão figurará o valor máximo de operação, bem como o valor global do empreendimento, incluindo os valores não incidentes previstos, relativos aos gastos para implantação de serviços de infraestrutura pública e demais despesas estipuladas no ítem 9 da [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#).

§ 1º O valor de operação corresponde ao valor atribuído à unidade habitacional multiplicado pelo número de unidades do empreendimento, nos termos da [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#).

§ 2º. Os valores despendidos para implantação de infraestrutura pública são consideradas despesas a fundo perdido e não incidentes no valor de comercialização das unidades habitacionais.

§ 3º. Os valores relativos aos custos indiretos da obra, definidos no Termo de Colaboração, não poderão ultrapassar os percentuais fixados nas tabelas constantes dos itens 10.4 e 10.5 da [Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022](#).

§ 4º. Os valores dos orçamentos de projetos, administração e execução de obra e demais serviços técnicos necessários à implantação do empreendimento, deverão ser aprovados pela COHAB-SP e serão remunerados com base nos valores previstos nas tabelas de custos oficiais, preferencialmente a Tabela de Custos Unitários da SIURB, limitado seu custo final aos percentuais definidos nas tabelas referidas no § 3º deste artigo.

§ 5º. As despesas relativas ao trabalho técnico social integram o valor da operação, correspondendo sua remuneração a até 2,5% (dois e meio por cento) do valor total da operação, destinando-se ao menos 25% (vinte e cinco por cento) deste montante à etapa do Pós-Ocupação.

Art. 25. Nos Termos de Colaboração para implantação do Programa Pode Entrar nos regimes de cogestão e autogestão, a liberação de recursos públicos e a apresentação da prestação de contas observará o disposto no item 8 da Instrução Normativa n. 01/SEHAB.G/2022.

Art. 26. O trabalho social será remunerado com base em apresentação de relatório relativo aos serviços executados de acordo com o avanço financeiro da obra, nos termos estabelecidos no Plano de Trabalho Técnico Social aprovado pela COHAB-SP.

Art. 27. Os imóveis, para integrarem o Programa Pode Entrar, deverão apresentar viabilidade técnica e financeira para a implantação do empreendimento, sendo imprescindível a disponibilidade física do terreno e seu desembaraço registral.

Art. 28. A COHAB-SP complementarará o disposto na presente portaria, disciplinando em especial:

I. O cadastro de empresas do ramo da construção civil que desejem prestar serviços no âmbito dos empreendimentos de cogestão e de autogestão no Programa Pode Entrar;

II. O cadastro de projetistas, assessorias técnicas, de trabalho social e contábil, para atuação nos empreendimentos do Programa Pode Entrar;

III. As diretrizes e a metodologia para Prestação de Contas no âmbito dos regimes de cogestão e autogestão do Programa Pode Entrar.

Art. 29. Em atenção ao disposto na Lei n. 11.632/1994, os regulamentos produzidos pela COHAB-SP para regumentação e operacionalização das ações definidas nesta portaria deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB.

Art. 30. Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Portaria n. 01/SEHAB.G/2022.

JOÃO SIQUEIRA DE FARIAS

Secretário Municipal de Habitação

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo

## Correlações

INSTRUÇÃO NORMATIVA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 3 DE 24 DE JUNHO DE 2022

