

## RESOLUÇÃO CMH Nº \_\_\_/2026

**Dispõe sobre diretrizes orientadoras aplicáveis à etapa de apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades, e dá providências correlatas.**

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, e seu Regimento Interno, aprovado pela Resolução CMH nº 01, de 20 de outubro de 2003,

**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** os princípios constitucionais da Administração Pública previstos no art. 37 da Constituição Federal, especialmente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência;

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

**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 o Programa Pode Entrar foi instituído como política pública municipal pela Lei Municipal 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 Lei Municipal nº 17.638/2021 atribui ao Poder Executivo Municipal competências normativas e operacionais relevantes para a implementação do Programa Pode Entrar, inclusive quanto aos critérios de elegibilidade, condições,

critérios, metas, diretrizes técnicas e critérios de seleção aplicáveis às modalidades do programa;

**CONSIDERANDO** que a Modalidade Entidades do Programa Pode Entrar já se encontra instituída e regulamentada por atos próprios do Poder Executivo Municipal, não constituindo objeto desta Resolução a criação, alteração ou redefinição de modalidade administrativa, procedimento operacional, edital, portaria, instrução normativa ou metodologia técnica de análise;

**CONSIDERANDO** que a Portaria SEHAB nº 40/2022, a Instrução Normativa SEHAB nº 01/2024, o Decreto Municipal nº 61.282/2022, os editais de chamamento público e os demais atos regulamentares e operacionais aplicáveis integram o regime jurídico de execução do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades;

**CONSIDERANDO** que compete ao CMH deliberar, orientar, acompanhar, fiscalizar e exercer controle social sobre a Política Municipal de Habitação, sem prejuízo da competência do Poder Executivo Municipal, da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP para regulamentar, operacionalizar, analisar, selecionar, contratar, celebrar instrumentos jurídicos e executar administrativamente o Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades;

**CONSIDERANDO** a necessidade de assegurar segurança jurídica, previsibilidade, isonomia, transparência, publicidade ativa, proteção de dados, coerência institucional e motivação administrativa na etapa regular de apresentação de propostas no âmbito do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades;

**CONSIDERANDO** que eventual aperfeiçoamento das diretrizes aplicáveis à etapa regular de apresentação de propostas deve 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 compatibilizar a participação social e o controle democrático exercidos pelo CMH com a competência regulamentar e operacional dos órgãos executivos competentes;

RESOLVE:

## CAPÍTULO I

### DO OBJETO, DO ALCANCE E DA NATUREZA DA RESOLUÇÃO

**Art. 1º** Esta Resolução dispõe sobre **diretrizes orientadoras** aplicáveis à etapa regular de apresentação de propostas de empreendimentos habitacionais no âmbito do **Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades**, para fins de acompanhamento, controle social e eventual subsídio à formulação, revisão ou aperfeiçoamento dos atos próprios do Poder Executivo Municipal.

§ 1º As diretrizes previstas nesta Resolução deverão ser interpretadas em conformidade com a Lei Municipal nº 13.425/2002, a Lei Municipal nº 17.638/2021, o Decreto Municipal nº 61.282/2022, a Portaria SEHAB nº 40/2022, a Instrução Normativa SEHAB nº 01/2024, os editais de chamamento público e os demais atos normativos e operacionais aplicáveis.

§ 2º Esta Resolução não substitui, direta ou indiretamente, decreto, portaria, instrução normativa, edital de chamamento público, parecer técnico, análise jurídica, ato de seleção, decisão administrativa, termo de colaboração, contrato ou qualquer outro instrumento de competência do Poder Executivo Municipal, da SEHAB, da COHAB-SP ou dos demais órgãos competentes.

**Art. 2º** A presente Resolução possui natureza de diretriz institucional de política pública habitacional, no exercício das competências deliberativas, fiscalizatórias, orientadoras e de controle social do Conselho Municipal de Habitação, sem criar modalidade administrativa, instituir procedimento administrativo específico, definir metodologia técnica de análise, estabelecer critérios operacionais autônomos ou substituir atos normativos de competência do Poder Executivo Municipal.

§ 1º As diretrizes desta Resolução destinam-se a orientar o acompanhamento institucional pelo CMH e, quando reputado conveniente e juridicamente adequado pelos órgãos competentes, poderão subsidiar futuras revisões de portarias, instruções normativas, editais de chamamento público ou demais atos administrativos aplicáveis ao Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades.

§ 2º A produção de efeitos desta Resolução observará o procedimento de homologação pelo Secretário Municipal de Habitação e a respectiva publicação, na forma da legislação aplicável.

## CAPÍTULO II

### DA PARTICIPAÇÃO DAS ENTIDADES

**Art. 3º** A participação de associações e cooperativas habitacionais no Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades observará os critérios de elegibilidade, habilitação, chamamento, seleção, hierarquização e demais condições definidos em ato próprio do Poder Executivo Municipal, nos editais de chamamento público e nos demais instrumentos normativos aplicáveis.

§ 1º Caso instituído ou exigido mecanismo de habilitação prévia pelo Poder Executivo Municipal, recomenda-se que sua regulamentação observe critérios objetivos, ampla publicidade, isonomia, competitividade, acesso permanente ou periódico, prazo de validade da habilitação e condições que favoreçam a ampliação da participação das entidades, nos termos da legislação vigente.

§ 2º A eventual habilitação prévia não afasta a necessidade de observância integral dos requisitos técnicos, jurídicos, fiscais, urbanísticos, fundiários, ambientais, financeiros, registrais e documentais previstos no respectivo chamamento público e nos atos normativos aplicáveis.

§ 3º A participação no Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades deverá respeitar os parâmetros do respectivo chamamento público, vedada a ampliação indevida ou restrição injustificada do universo de entidades em desconformidade com critérios previamente estabelecidos, objetivos, públicos e isonômicos.

## CAPÍTULO III

### DA NATUREZA DAS PROPOSTAS

**Art. 4º** As propostas poderão contemplar a promoção de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, observada a legislação aplicável, os atos do Poder Executivo Municipal e o respectivo chamamento público, podendo envolver:

I – construção de novas unidades habitacionais; ou

**II** – requalificação ou recuperação de imóveis urbanos, inclusive mediante reforma ou retrofit, quando compatível com a legislação aplicável, com as condições urbanísticas, técnicas, ambientais, fundiárias, financeiras e registrais do imóvel e com o respectivo chamamento público.

**Art. 5º** As propostas deverão observar os parâmetros técnicos definidos na legislação vigente, nos atos do Poder Executivo Municipal, nas normas da SEHAB e da COHAB-SP e no respectivo chamamento público, consideradas, entre outras diretrizes cabíveis, as características do território, a infraestrutura urbana disponível, a viabilidade técnica, econômica e social da intervenção e a aderência à Política Municipal de Habitação.

## **CAPÍTULO IV**

### **DA SITUAÇÃO FUNDIÁRIA E DAS ÁREAS INDICADAS NAS PROPOSTAS**

**Art. 6º** A indicação de imóveis ou áreas para propostas no âmbito do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades deverá observar a legislação vigente, os critérios de viabilidade, disponibilidade, regularidade, hierarquização e compatibilidade definidos nos atos do Poder Executivo Municipal e no respectivo chamamento público.

§ 1º Eventual consideração preferencial de imóveis públicos destinados ou passíveis de destinação à Habitação de Interesse Social – HIS, de imóveis de propriedade da entidade proponente ou de imóveis amparados por vínculo jurídico idôneo somente produzirá efeitos operacionais se prevista em ato próprio do Poder Executivo Municipal ou no respectivo chamamento público, mediante critérios objetivos, mensuráveis, públicos e controláveis.

§ 2º A suficiência de qualquer vínculo jurídico indicado para demonstrar disponibilidade, estabilidade, viabilidade dominial, disponibilidade física, regularidade registral ou possibilidade juridicamente consistente de utilização do imóvel será aferida pelas unidades técnicas e jurídicas competentes da SEHAB, da COHAB-SP e dos demais órgãos competentes, conforme a natureza do imóvel, o instrumento apresentado e o regime jurídico aplicável.

§ 3º A análise de imóveis ou áreas indicadas deverá considerar, quando cabível, a compatibilidade urbanística, fundiária, ambiental, registral, técnica, econômica e financeira do imóvel, bem como sua aptidão para implantação de Habitação de Interesse Social – HIS, nos termos da legislação vigente e dos atos aplicáveis ao Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades.

**Art. 7º** A apresentação de proposta envolvendo imóvel privado não gera obrigação de aquisição pelo Poder Público, preferência automática de seleção, direito à celebração de Termo de Colaboração, contratação, financiamento, destinação de recursos ou qualquer expectativa juridicamente exigível em face da Administração Pública.

**Parágrafo único.** A análise de proposta vinculada a imóvel privado **poderá ser descontinuada por decisão administrativa motivada dos órgãos competentes, fundada em perda comprovada da disponibilidade jurídica ou física do imóvel, alteração de titularidade incompatível com a proposta, inviabilidade técnica, fundiária, urbanística, ambiental, financeira ou registral, insuficiência documental ou outra razão concreta de interesse público devidamente demonstrada.**

**Art. 8º** Não deverão ser admitidas, no âmbito dos chamamentos públicos aplicáveis, propostas fundadas exclusivamente em expectativa abstrata, futura ou especulativa de aquisição ou utilização de imóvel, sem demonstração mínima de vínculo jurídico, disponibilidade física, regularidade registral ou viabilidade dominial compatível com as exigências do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades.

**Art. 9º.** A destinação de imóveis públicos para implantação de empreendimentos habitacionais observará os critérios técnicos, urbanísticos, sociais, administrativos, patrimoniais, jurídicos e orçamentários definidos pelo Poder Executivo Municipal, respeitados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência, motivação, isonomia e interesse público.

**Art. 10.** Quando a proposta envolver imóvel público, poderá ser considerado, como diretriz de política pública habitacional e controle social, o vínculo socioterritorial da entidade com o território ou com o imóvel, caracterizado por atuação social, histórica ou organizativa relacionada à área objeto da proposta, desde que observada a legislação aplicável e os atos do Poder Executivo Municipal.

§ 1º O vínculo socioterritorial não gera direito subjetivo à seleção, exclusividade territorial, preferência automática, privilégio, destinação obrigatória de imóvel público, direcionamento indevido ou afastamento dos critérios objetivos definidos pela legislação, pelos atos do Poder Executivo Municipal e pelo respectivo chamamento público.

§ 2º A utilização do vínculo socioterritorial como critério de pontuação, hierarquização, desempate, seleção ou destinação de imóvel público dependerá de prévia previsão em ato próprio do Poder Executivo Municipal ou no respectivo chamamento público, com critérios objetivos, mensuráveis, públicos, impessoais e controláveis.

## CAPÍTULO V

### DA ANÁLISE TÉCNICA, DO CHAMAMENTO PÚBLICO E DA COMPETÊNCIA EXECUTIVA

**Art. 11.** As propostas estarão sujeitas à análise de viabilidade urbanística, ambiental, jurídica, fundiária, econômica, financeira, técnica e registral, conforme critérios, procedimentos, documentos, prazos, fluxos, competências e metodologias definidos na legislação vigente, nos atos do Poder Executivo Municipal, nas normas da SEHAB e da COHAB-SP e no respectivo chamamento público.

**Parágrafo único.** O disposto neste artigo constitui diretriz geral de acompanhamento e controle social pelo CMH, não substituindo a análise técnica, jurídica, administrativa ou operacional dos órgãos competentes.

**Art. 12.** A apresentação, análise, hierarquização, seleção e eventual celebração de Termo de Colaboração ou de instrumento jurídico cabível ocorrerão mediante chamamento público específico ou outro procedimento previsto na legislação e nos atos normativos aplicáveis, promovido pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal.

**Parágrafo único.** Os editais, chamamentos e demais instrumentos operacionais deverão observar critérios objetivos, publicidade, isonomia, motivação, transparência, impessoalidade, controle social e aderência às finalidades do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades.

**Art. 13.** A etapa regular de apresentação de propostas da Modalidade Entidades integra a Política Municipal de Habitação, cabendo ao Poder Executivo Municipal, à SEHAB, à COHAB-SP e aos demais órgãos competentes adotar as providências administrativas necessárias à sua implementação, observadas a legislação vigente, 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.** O disposto neste artigo constitui diretriz de observância da legislação vigente e não cria novo regime autônomo de vinculação orçamentária, financeira ou operacional, nem afasta a necessidade de análise de disponibilidade orçamentária, financeira e administrativa pelos órgãos competentes.

## CAPÍTULO VI

### DO ACOMPANHAMENTO PELO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

**Art. 14.** O Conselho Municipal de Habitação acompanhará a implementação da etapa regular do Programa Pode Entrar – Modalidade Entidades, **podendo solicitar informações consolidadas, relatórios periódicos e dados detalhados, preferencialmente em formato agregado ou anonimizado, observadas as restrições legais de sigilo, proteção de dados pessoais, segurança administrativa e demais normas aplicáveis.**

**Parágrafo único.** O acompanhamento pelo CMH poderá abranger, entre outros aspectos:

**I** – os resultados dos chamamentos públicos;

**II** – os critérios de seleção, hierarquização e celebração de Termo de Colaboração ou instrumento jurídico cabível;

**III** – a execução das propostas selecionadas;

**IV** – a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, das dotações orçamentárias da SEHAB, dos recursos vinculados ao Programa Pode Entrar e de 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, sigilo, proteção de dados pessoais e segurança administrativa;  
e

**VII** – as medidas de aperfeiçoamento institucional, normativo e operacional que possam ser submetidas ao Poder Executivo Municipal, à SEHAB, à COHAB-SP ou aos demais órgãos competentes, quando cabível.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 15.** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, após homologação pelo Secretário Municipal de Habitação, na forma do art. 13 da Lei Municipal nº 13.425/2002.

São Paulo, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.