

A Política Habitacional na Cidade de São Paulo: um olhar sobre o Programa Pode Entrar

Housing Policy in the City of São Paulo: A Look at the "Pode Entrar" Program

Mônica Lima das Mercês

Analista de Assistência e Desenvolvimento Social da Prefeitura do Município de São Paulo • Graduada em Serviço Social e Direito • Pós-graduada em Análises de Projetos Sociais e Psicologia Social • Especialista em Políticas Públicas pela Escola Superior de Gestão e Contas do Tribunal de Contas do Município de São Paulo (EGC-TCMMSP) • e-mail: monica.limam@gmail.com.

Rosane Segantin Keppke

Arquiteta e Urbanista da Prefeitura do Município de São Paulo, atualmente cedida para a EGC-TCMSP • Pós-doutorado pelo Instituto de Estudos Avançados, doutorado e graduação pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo • Mestrado em Administração Pública e Governo pela Fundação Getúlio Vargas • Pós-graduação em Gestão e Controle Externo das Políticas Públicas pela EGC-TCMSP • CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4444279736264811> • ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8515-5647> • e-mail: rosanekeppke@alumni.usp.br

RESUMO

O presente trabalho objetivou analisar a política de habitação da Prefeitura do Município de São Paulo, com foco em seu mais novo programa, intitulado Pode Entrar, criado pela Lei n.º 17.638, de 21 de setembro de 2021. Por meio de pesquisa bibliográfica e documental, buscou-se compreender a complexidade do direito constitucional à moradia. Expôs-se brevemente o histórico da implementação deste direito em âmbito nacional. Trata-se de um estudo de caso sobre a cidade de São Paulo. Comparou-se o Programa Pode Entrar com ações anteriores. Discutiu-se se as inovações introduzidas têm potencial para aumentar a oferta, reduzir os preços ou atender melhor às necessidades das famílias elegíveis à política habitacional. Como resultado, foi possível identificar aspectos favoráveis e desfavoráveis da aquisição direta de unidades habitacionais no mercado privado, bem como os desafios que ainda precisam ser enfrentados para assegurar o atendimento mais adequado à população, considerando suas características, condições e necessidades.

Palavras-chave: direitos fundamentais; política habitacional; Programa Pode Entrar.

ABSTRACT

This study aimed to analyse the housing policy of the Municipality of São Paulo, focusing on its newest program, entitled "Pode Entrar" (You Can Enter), created by Law No. 17,638 of September 21, 2021. Through bibliographic and documentary research, the study sought to understand the complexity of the constitutional right to housing. A brief history of the implementation of this right at the national level was presented. This is a case study of São Paulo (city). The "Pode Entrar" program was compared with previous initiatives. It was discussed whether the innovations introduced have the potential to increase supply, reduce prices, or better meet the needs of families eligible for the housing policy. As a result, it was possible to identify favourable and unfavourable aspects of the direct acquisition of housing units in the private market, as well as the challenges that still need to be faced to ensure more adequate service to the population, considering their characteristics, conditions, and needs.

Keywords: Fundamental Rights; Housing Policy; Pode Entrar Program.

* Artigo derivado do trabalho de conclusão do curso de pós-graduação *lato sensu* em Políticas Públicas realizado na Escola Superior de Gestão de Contas do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, sob orientação da Profa. Dra. Rosane Segantin Keppke. Recebido em 24/11/2025. Aceito para publicação em 24/11/2025.

1 INTRODUÇÃO

Considerando a complexidade do direito constitucional à habitação, os marcos legais, as questões relacionadas à demanda por moradia e ao déficit habitacional, as alternativas historicamente apresentadas pelo município de São Paulo não têm dado conta das necessidades da população, em especial das famílias em situação de maior vulnerabilidade social.

A partir dos conceitos e dos marcos legais do direito à habitação, o objetivo desta pesquisa é analisar como a gestão municipal está promovendo o acesso à moradia por meio do Programa Pode Entrar. O carro-chefe desta iniciativa é a modalidade de aquisição, que consiste na compra direta de unidades habitacionais do mercado privado.

O programa foi estabelecido pela Lei n.º 17.638, de 21 de setembro de 2021, e regulamentado pelo Decreto n.º 60.927, de 20 de dezembro de 2021. Em janeiro de 2023, o portal de notícias da Prefeitura de São Paulo divulgou o êxito da chamada para o primeiro edital de compra de 40 mil unidades habitacionais, na modalidade de aquisição destinadas a famílias de baixa renda, ocasião em que o mercado apresentou proposta para 104 mil unidades¹ (São Paulo, 2023).

Este estudo analisa como essas aquisições realizadas pela Prefeitura, entre os anos de 2023 e 2024, buscam atender às famílias elegíveis à política de Habitação de Interesse Social (HIS), conforme a referida legislação, que estabelece como público-alvo: (i) famílias com renda bruta mensal de até três salários mínimos; (ii) famílias com renda entre três e seis salários mínimos; e (iii) famílias removidas involuntariamente por obras públicas ou áreas de risco, independentemente da renda.

A pergunta da pesquisa é se o programa tem potencial para contribuir para o aumento da oferta, reduzir o custo de cada unidade e atender às necessidades das famílias elegíveis, conforme as expectativas de eficiência, efetividade e celeridade manifestadas pela Prefeitura.

O Programa Pode Entrar (...) tem como objetivo ampliar e facilitar o acesso à moradia por meio de mecanismos inovadores, possibilitando a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social, a requalificação de imóveis urbanos e também a aquisição de moradias. Uma forma de garantir que a cidade tenha menos custos, maior agilidade, mais famílias atendidas e redução no prazo de entrega das unidades (São Paulo, 2023).

Em contraponto ao otimismo da Administração Municipal, Marguti (2018), ao sintetizar a literatura sobre a produção privada, adverte que a lógica de mercado, *per se*, conspira contra a provisão de maior quantidade e qualidade de unidades habitacionais, haja vista a margem necessária de lucro para se tornar atrativa em comparação com o mercado financeiro e, principalmente, com o próprio mercado imobiliário em termos de valor de terreno

¹ Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/edital-do-pode-entrar-recebe-oferta-de-104-mil-unidades-habitacionais-supera-expectativa-e-comprova-credibilidade-no-programa-inedito-criado-pela-prefeitura>

e valor dos imóveis como um todo, regido não apenas pela lei da oferta e da demanda, mas também pelo potencial de retenção especulativa deste bem de raiz (Venosa, 2021).

Estas são as questões a serem examinadas a seguir.

2 DIREITOS FUNDAMENTAIS

A positivação do direito à moradia foi amplamente fomentada pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948. Composta por trinta artigos, afirma, de forma solene, a dignidade da pessoa humana, fundamentada na liberdade, na justiça e na paz, com ideal democrático baseado no progresso econômico, social e cultural, assim como o direito de resistência à opressão e a concepção comum desses direitos.

Para Maciel, foi “a partir do advento da Segunda Guerra Mundial que a humanidade compreendeu, mais do que em qualquer outra época da História, o valor supremo da dignidade da pessoa humana” (2012, p. 325).

Após a Segunda Grande Guerra, sob o comando da Organização das Nações Unidas, passaram a ser editados tratados e normas que transformaram os direitos humanos em responsabilidade internacional.

A Organização das Nações Unidas, criada a partir de então, foi oficializada pela Carta das Nações Unidas, assinada em 26 de junho de 1945. Em 4 de setembro do mesmo ano, o Brasil internalizou o documento por meio do Decreto nº 7.935/45.

Esta carta reconheceu a necessidade de preservação dos direitos humanos, com o objetivo de evitar que crueldades, como as ocorridas nas duas Grandes Guerras, fossem repetidas, poupando as futuras gerações de situações semelhantes.

Contudo, para Silva (2011), a primeira constituição no mundo a positivar os direitos do homem foi a do Império do Brasil, de 1824, consignando-os quase integralmente, como se observa, por exemplo, no art. 179, que prescreve a inviolabilidade dos direitos civis e políticos dos cidadãos brasileiros. A partir de então, os direitos foram sendo ampliados até a vigência da atual Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, que, adotando uma técnica mais moderna, dedica o Título II aos direitos e garantias fundamentais.

Neste sentido, Bulos (2015) elucida que os direitos e garantias fundamentais cumprem duas finalidades: a de proteção do indivíduo, possibilitando a busca da proteção jurisdicional no caso de ataques ou violações de seus direitos, e vetando a interferência do Estado na esfera privada do indivíduo, a menos que se observe o princípio do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa. É a função instrumental, ao passo que consagra princípios de ordem jurídica como a legalidade, a isonomia e o devido processo legal, ofertando mecanismos de tutela como o mandado de segurança e o habeas corpus, por exemplo.

Para tanto, cabe referência às gerações ou dimensões dos direitos fundamentais, que,

segundo Bulos (2015), se dividiriam em seis.

Na primeira geração, os direitos fundamentais estão ligados aos direitos individuais dos cidadãos, embasados na limitação do poder estatal, delimitada por prestações negativas, o que, a partir disso, gera o dever de não fazer por parte do Estado, a fim de impedir o abuso e o arbítrio, bem como a intervenção indevida na esfera particular do indivíduo. Isto ocorre quanto à preservação do direito à vida, do direito à liberdade de locomoção, da liberdade de expressão, entre outros.

A segunda geração é proveniente da Primeira Grande Guerra e abrange os direitos sociais, culturais e econômicos, com o objetivo de propiciar bem-estar e igualdade às pessoas, cabendo ao Estado uma prestação positiva no que tange a fazer algo em favor do indivíduo, consubstanciado no direito à educação, ao trabalho, à moradia, à subsistência, ao seguro social, etc.

Os de terceira geração contemplam os direitos de solidariedade ou fraternidade dos povos, abrangendo, portanto, direitos difusos, como o meio ambiente equilibrado, a vida sustentável das pessoas, o progresso social, a autodeterminação dos povos, entre outros.

Na quarta geração, os direitos dos povos, aqueles relativos à informática, à biociência, à eutanásia e à sucessão dos filhos gerados por inseminação artificial.

Já a quinta geração agrega o direito à paz, previsto no artigo 4º, IV, da Constituição Federal de 1988. E, finalmente, na sexta geração estão os direitos relacionados à democracia, à informação e ao pluralismo político.

Para o autor, todas as gerações dos direitos fundamentais devem ser consideradas em conjunto, haja vista que uma não anula a outra, de modo que o surgimento de uma nova geração não se sobrepõe nem afasta as já existentes. À medida que novas concepções surgem em cada momento histórico, os direitos tradicionais são atualizados por novos direitos, criando, assim, uma verdadeira fortaleza ao redor dos cidadãos.

A Constituição da República Federativa do Brasil (1988) dedica seu Título II aos Direitos e Garantias Fundamentais e, em cinco capítulos, apresenta dispositivos que sistematizam a vida social, política e jurídica do cidadão.

Especificamente no que concerne ao direito à moradia, por força da Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, este passou a integrar o rol dos direitos sociais consagrados na Constituição Federal, apesar de ser preconizado pela Declaração Universal dos Direitos Humanos desde sua proclamação, em 1948.

Na Magna Carta de 1988, pela primeira vez o direito à moradia destaca-se expressamente em um texto constitucional, como por exemplo, nos artigos sexto e sétimo, dentre outros que, de acordo com Jansen (2012), “responde a uma necessidade primária do homem, condição indispensável para uma vida digna, eis que a casa é o asilo inviolável do cidadão, a base de sua individualidade (...)”.

O direito à moradia estabelece uma estreita relação com a dignidade da pessoa humana, por corresponder a uma necessidade fundamental para a subsistência de um indivíduo. Categorizado como direito de segunda geração, que abrange o bem-estar e a igualdade entre as pessoas, conforme se verifica a seguir.

Em termos concretos, na vida real, condições materiais são imprescindíveis à plena realização das pessoas. Estas somente são livres se houver condição para o exercício dessa liberdade, e tais condições, como não caem do céu, devem ser promovidas pela sociedade civil organizada (Mastrodi, Rosmaninho, 2013, p.121).

Neste viés, depreende-se que, ao contrário dos direitos da primeira geração, que pressupõem certa abstenção do Estado, os direitos da segunda geração requerem a intervenção do poder público visando assegurar o bem-estar social.

Todavia, o direito à moradia, disposto no art. 6º da Constituição, não traz detalhamento sobre suas condições; contudo, o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, que foi internalizado pelo Brasil em 1992, por meio do Decreto nº 591, estabelece, no art. 11, o direito à moradia adequada.

Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si própria e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento (Brasil, 1992, p. 4).

Segundo o Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, o que define uma moradia adequada é:

Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.

Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.

Economicidade: a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.

Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.

Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.

Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.

Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (United Nations, apud Brasil, 2013, p.13).

No mesmo sentido, com base no conceito editado pela Conferência das Nações Unidas, em 1996, em seu art. 60º (apud Mastrodi e Rosmaninho, 2013, p.125):

Moradia adequada significa mais do que ter um teto sobre suas cabeças. Isso também significa ter um lugar privado, espaço, acessibilidade física, segurança adequada, segurança da posse, estabilidade estrutural e durabilidade, aquecimento, iluminação e ventilação, serviços adequados de infraestrutura básica, incluindo abastecimento de água, saneamento e tratamento de lixo, fatores adequados de qualidade ambiental e de saúde, e uma localização conveniente e acesso ao emprego e serviços básicos, tudo a um custo razoável. A adequação de todos esses fatores deve ser determinada em conjunto com as partes interessadas, tendo em conta as perspectivas de desenvolvimento gradual. (...)

Tendo em conta a complexidade e a amplitude abrangidas pelo direito à moradia, cabem os ensinamentos de Schweizer e Pizza Junior (1997), no que concerne à distinção entre casa, moradia e habitação, propondo que a casa está relacionada à ideia de estrutura física, enquanto a moradia se relaciona ao ato de morar e a habitação se configura na ação de habitar, sendo, portanto, conceitos complementares.

Distinção necessária e importante, conforme destacamos:

No Brasil, essas palavras têm sido sistematicamente empregadas como sinônimas e representando tão somente as edificações capazes de delimitar um espaço para abrigo. No caso da chamada "habitação popular", casas destinadas às famílias mais pobres, tal abrigo humano chegou a dimensões tão reduzidas que não permitem a realização de forma satisfatória pelas pessoas que as utilizam, das funções mais elementares por elas requeridas (Op. cit., p.54).

Ainda, no tocante à complexidade e à amplitude do direito à moradia, têm-se:

O direito à moradia derivado do direito a um nível de vida adequado configura a sua indivisibilidade e interdependência e inter-relacionamento como direito humano, por exemplo, com o direito à liberdade de escolha de residência, o direito de liberdade de associação (como as de moradores de bairro, vila, comunidades de base), com o direito a segurança (casos de despejos e remoções forçadas ou arbitrárias, ilegais), o direito de privacidade da famílias, casa e correspondência, com direito a higiene ambiental e o direito a desfrutar o mais elevado nível de saúde física e mental (Saule Jr., 1997, p. 67).

Posto isso, segue a discussão sobre a efetivação do direito à moradia e a contextualização do vivenciado na nossa sociedade.

3 O DÉFICIT HABITACIONAL E O PAPEL DO ESTADO

Como parte dos direitos fundamentais do sistema jurídico brasileiro, o direito à moradia adquiriu esse status, dentre outras contribuições, graças aos tratados internacionais de direitos humanos, dos quais o Brasil é signatário, como já referido. Todavia, esse direito essencial para todo ser humano, ao contrário da saúde e da educação, não está universalizado entre os brasileiros, tampouco entre os paulistanos. Como a demanda por moradia é bem maior do que a oferta, configura-se um déficit. De acordo com a Fundação João Pinheiro - referência em estudos nesse âmbito:

O déficit habitacional é um conceito que dá sustentação aos indicadores que buscam estimar a necessidade de substituição ou mesmo de construção de habitações devido à grande precariedade de determinadas habitações (domicílios improvisados, rústicos), ao ônus excessivo com aluguel e à existência de

coabitação (famílias habitando cômodos e unidades domésticas conviventes). Em última análise, esses indicadores têm o papel de dimensionar a quantidade de habitações que são incapazes de atender o direito de acesso, por parte de segmentos da população brasileira, a uma habitação minimamente adequada (op. cit., 2024, p. 3).

A Fundação João Pinheiro calcula o déficit habitacional no país desde 1995, atuando em parceria com a Secretaria Nacional de Habitação e o Ministério das Cidades. Em divulgação de maio de 2024, informou que, em 2022, o déficit habitacional no Brasil foi de 8,3%, um aumento de 4,2% em relação a 2019. O estado de São Paulo, que está no topo da lista, tem um déficit de 1,2 milhão de moradias.

Em 18 de março de 2024, no fórum “Cidades Melhores: Construindo uma São Paulo Mais Sustentável”, evento promovido pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação ou Administração de Imóveis Residenciais ou Comerciais (Secovi-SP), foi divulgado que a cidade de São Paulo apresentava um déficit de 625 mil moradias.

Considerando que a habitação não se restringe simplesmente à posse de um abrigo e sua estrutura física, e sim a um local que cumpra a função social de acesso e integração à cidade, o próprio estudo sobre o déficit agrega não apenas a ausência de moradia, mas também as condições de urbanismo e habitabilidade da população.

Segundo Marguti (2018), a privatização do atendimento à demanda habitacional não tem como contemplar as condições necessárias do público elegível à habitação social sem o aporte de subsídios, que são inerentemente majorados pelas próprias regras de mercado.

São estes os parâmetros que se pretendem explorar neste trabalho. Questões como localização, configuração das unidades habitacionais, ampliação da oferta, redução dos custos de cada unidade, tendo em conta o que explicitam Monteiro e Veras (2017, p. 4):

A questão habitacional é complexa e o aumento ou diminuição de sua oferta no mercado depende de vários fatores, entre eles, a especulação imobiliária, o preço da habitação, a renda da população, as tipologias das moradias, a localização, a taxa de crescimento da população, o acesso ou não a financiamentos e as políticas públicas habitacionais vigentes. Todos estes fatores vão influenciar na aquisição de moradias pelas famílias.

Na literatura moderna, a política habitacional, cuja premissa é a inclusão social, deve suprir não apenas a demanda por moradia para reduzir o déficit, mas também garantir o direito à cidade por meio da oferta de infraestrutura adequada, saúde, educação, segurança, lazer, mobilidade urbana, emprego e renda, que viabilizem a esses indivíduos uma vida mais digna.

Em relação à demanda por moradia em São Paulo, verificou-se um aumento significativo durante a pandemia de Covid-19. Segundo matéria da Agência Brasil de 7 de junho de 2021:

Pelo menos 354 famílias foram removidas de suas casas no estado de São Paulo no primeiro trimestre deste ano, em um momento de crescimento da chamada segunda onda da pandemia de covid-19. E há mais 8.463 famílias ameaçadas de

remoção, informa o Observatório de Remoções, do Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade), unidade de pesquisa e extensão da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (Boehm, 2021).

O atendimento a essas famílias não tem sido suficiente. Ademais, não há crescimento proporcional na oferta. Com base em dados da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), uma matéria publicada pelo G1 em 23 de março de 2022 noticiou que o número de moradias entregues a famílias removidas de áreas precárias no Estado de São Paulo havia se reduzido em 66% nos últimos três anos (Paluze, Arcoverde, 2022).

Em outra matéria publicada em dezembro de 2023, o mesmo jornal divulgou que a cidade de São Paulo tinha um déficit de 400 mil moradias, com base em estimativa da própria Prefeitura de São Paulo, que, a um ano do fim da gestão, tinha cumprido apenas 42% da meta de entrega de 49 mil unidades habitacionais (Bergamini, Gomes, 2023).

Em outro destaque (Freitas, 11 mar.2025), o jornal O Globo publicou que as Habitações de Interesse Social (HIS) se concentravam nas zonas leste e norte da cidade de São Paulo, apresentando alto índice de pedidos de licenciamento por parte do setor privado nos últimos 10 anos para construção nessas regiões, com base na pesquisa de Monitoramento da Produção de Habitação de Interesse Social por Atores Privados em São Paulo, conduzida pela Fundação Tide Setubal em parceria com o Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (Cebrap).

Já a matéria da CNN (Jeronymo, 26 mar.2025), com referência a estudos do Instituto Todos pela Saúde e do Hospital Israelita Albert Einstein, destacou que a desigualdade na saúde sobressai nas zonas leste e norte da cidade de São Paulo, posto que a distribuição desigual de equipamentos de saúde afeta principalmente as regiões mais periféricas da cidade.

Esses dados demonstram, portanto, o desafio do atendimento habitacional na cidade de São Paulo, para além da oferta de moradia em si, justificando a análise da política implementada pela gestão municipal, o que fundamenta e evidencia a relevância e a contribuição desta pesquisa sob um olhar mais atento para essa temática.

4 POLÍTICAS HABITACIONAIS: MODOS DE PRODUÇÃO

4.1 COOPERATIVAS HABITACIONAIS

De acordo com Lima e Zanirato (2014), a política habitacional remonta aos idos do primeiro governo de Getúlio Vargas (1930-1945), período em que ocorreram as primeiras ações públicas de construção de moradias, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs). Destinados às distintas categorias profissionais, atendiam apenas os trabalhadores formalmente vinculados, excluindo as classes populares sem emprego formal.

Eram organizações da sociedade civil sem ânimo de lucro; logo, as unidades produzidas tinham preço de custo — terreno, projeto, material, mão de obra, gestão da obra,

taxa de administração. Geralmente, os empreendimentos cooperativados eram construídos em bairros relativamente consolidados, sem custos urbanísticos (Santos, 1999).

Em 1946, foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP), com atuação concorrente aos IAPs, até a extinção de ambos em 1964, dando lugar ao Banco Nacional de Habitação (BNH), que perdurou até 1986 (Lima e Zanirato, 2014).

4.2 CONJUNTOS HABITACIONAIS DE PROMOÇÃO PÚBLICA

A partir da criação do BNH (Valladares, 2008), os grandes conjuntos habitacionais produzidos pelas companhias de habitação, implantados em terrenos próprios ou adquiridos pela Prefeitura, tornaram-se a modalidade predominante. As obras eram contratadas no mercado, envolvendo custos de material, mão de obra e bônus de despesas indiretas com as unidades de moradia e a infraestrutura urbanística.

Para Lima e Zanirato (2014), o BNH visava à produção de grande quantidade de unidades a preços reduzidos, sem atentar à qualidade urbanística dos empreendimentos. Neste sentido, destacam:

Os conjuntos foram localizados nas franjas urbanas, onde a terra era barata, mais distante do trabalho e desprovida de infraestrutura e equipamentos, uma opção que agravou os problemas urbanos e ambientais, estendeu desmesuradamente a urbanização e criou áreas descontínuas, vazias ou ociosas. Em consequência, os investimentos para permitir a mínima inserção urbana foram elevadíssimos (Bonduki e Leite apud Lima e Zanirato, 2014, p.4).

4.3 MUTIRÕES

Estimulados pelas gestões de centro-esquerda, o diferencial entre os mutirões e as COHABs era a participação da mão de obra dos próprios moradores na produção das unidades habitacionais, o que reduzia expressivamente os custos, de modo a permitir a produção de quantidade expressivamente maior de unidades, em relação às modalidades anteriores (Keppke et al., 2022).

4.4 REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA E FUNDIÁRIA

Esta modalidade é caracterizada por autoconstruções em terrenos sem segurança fundiária (favelas, loteamentos irregulares), em assentamentos precários. Nestes casos, a Prefeitura intervém com a legalização da propriedade (posse), com as benfeitorias urbanas necessárias, e com eventuais melhorias nas unidades em situação de risco geológico ou construtivo. É a modalidade mais barata de política de moradia, pois não envolve custos com terreno e construção de novas unidades (Nakano, 2011).

5 A POLÍTICA HABITACIONAL NA CIDADE DE SÃO PAULO

Por ter sido a capital industrial do país, São Paulo teve algumas iniciativas de vilas operárias no início do século passado - a Vila Zélia é um testemunho dessa época; todavia eram exceções em um mercado popular caracterizado pela carestia dos aluguéis, que impulsionou, inclusive, a criação dos sindicatos e da militância política de esquerda (Rolnik, 2022).

Loteamentos populares junto às estações suburbanas de trem, juntamente com a autoconstrução, foram as alternativas encontradas pelos trabalhadores de então (Villaça, 1998).

A conjuntura industrial foi propícia para a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensão da Era Vargas em São Paulo, porém sempre aquém à demanda formal, ademais inacessível aos trabalhadores informais. Os simpáticos empreendimentos dos IAPs são hoje visíveis e valorizados no mercado por estarem inseridos na Macroárea de Urbanização Consolidada do Plano Diretor Estratégico do Município (São Paulo, 2014).

Uma escala de atendimento expressivamente maior do que os IAPs foi possível por ocasião da Lei Municipal n.º 6.738, de 16 de novembro de 1965, que instituiu a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), como sociedade de economia mista, voltada a planejar e implementar soluções habitacionais para a população de baixa renda, a fim de reduzir o déficit habitacional e promover a urbanização.

Adiante, a Lei Municipal n.º 11.632, de 22 de julho de 1994, criou a Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo (SEHAB), bem como o Fundo Municipal de Habitação e o Conselho do Fundo Municipal de Habitação.

Mas o ganho de escala de atendimento da SEHAB foi possível apenas a partir da positivação do instrumento de Regularização Urbanística Fundiária (REURB), instituído pelo Estatuto da Cidade (Brasil, 2001) e incorporado ao Plano Diretor Estratégico, Lei Municipal de 13 de setembro de 2002 (São Paulo, 2002).

Nos anos 2000, com o objetivo principal de implementar políticas e programas para a promoção do acesso à moradia, foi instituído o SNHIS (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social), o FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) e o Conselho Gestor do FNHIS, daí em diante foram criados diversos programas habitacionais como o Programa de Atuação em Cortiços, o Programa Minha Casa Minha Vida, a Política Social de Subsídios do CDHU, os programas habitacionais da COHAB em SP, entre outros (Cruz, 2022).

Segundo Cruz (2022), o então secretário de Habitação do município de São Paulo, esse instrumento vinha somar-se à política social. Graças à REURB, centenas de loteamentos irregulares, clandestinos e favelas obtiveram as garantias constitucionais do direito à habitação. A propósito, o modelo de autoconstrução em lotes adquiridos no mercado informal continua sendo a estratégia mais recorrente de moradia, ora amparada pelo direito à

regularização.

Indiretamente, a REURB tem sido a política com maior produção de moradias, apesar do lapso de tempo entre a regularização urbanística e fundiária que formalizam a titularidade, e a despeito da questionável qualidade urbanística e ambiental dos territórios em que se assentam (Keppke, Gallardo, 2024).

A Lei n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, que trata da revisão da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, disciplina o Serviço de Moradia Social em seu art. 295:

Serviço de Moradia Social é a ação de iniciativa pública realizada com a participação direta dos beneficiários finais e de entidades da sociedade civil, que associa a produção habitacional de interesse social, ou as demais formas de intervenção urbanísticas, com regras específicas de fornecimento de serviços públicos e investimentos em políticas sociais, adequando-os às características de grupos em situação de vulnerabilidade ou risco social.

§ 1º Terão prioridade no acesso ao serviço de moradia social: (Renumerado pela Lei n.º 17.975/2023)

I – a população idosa de baixa renda;

II – a população em situação de rua ou beneficiária dos programas de assistência social;

III – a população de baixa renda atingida por remoções decorrentes de intervenções públicas ou privadas.

§ 2º Nas áreas de intervenções urbanas de interesse público, em razão de risco geológico, passível de regularização fundiária, deverá ser garantido o atendimento habitacional, podendo ser inicialmente provisório, mas necessariamente vinculado a atendimento definitivo em unidades habitacionais de interesse social (incluído pela Lei n.º 17.975/2023), (São Paulo, 2014, p. 127).

6 O PROGRAMA PODE ENTRAR

Conforme exposto, o Programa Pode Entrar está disciplinado na Lei n.º 17.638, de 09 de setembro de 2021, regulamentado pelo Decreto n.º 60.927, de 20 de dezembro de 2021. De acordo com o Anexo I da Resolução da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB/CH n.º 132, de 12 de dezembro de 2019, o programa tem como objetivo:

Criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, requalificação de imóveis urbanos ou aquisições de unidades habitacionais, destinados às famílias de baixa renda, estabelecendo uma política habitacional de financiamento e locação subsidiados (São Paulo, 2022, p.1).

Conforme o art. 4º da Lei n.º 17.638/21, o atendimento habitacional seria viabilizado por meio de empreendimentos voltados às famílias cadastradas na Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), em cooperação com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP).

O atendimento prioritário seria destinado às famílias removidas involuntariamente de áreas de risco ou de localidades em processo de execução de obras públicas. A oferta de unidades habitacionais poderia ocorrer em imóveis públicos ou privados, por meio de empreendimentos também públicos, ou privados, ou resultantes de parceria com associações e cooperativas habilitadas.

Destina-se a famílias beneficiárias com as seguintes faixas de rendimentos: renda bruta mensal de até três salários mínimos; entre três e seis salários mínimos; e sem limite de renda para as que foram removidas involuntariamente. Os empreendimentos teriam reserva de vagas para pessoas com deficiência, idosos e mulheres vítimas de violência doméstica.

O programa caracteriza-se por esta flexibilidade na provisão. O art. 14º da referida Lei especifica:

- I - provisão habitacional por intermédio de alienação ou locação de unidades habitacionais;
- II - aquisição de imóveis, aptos ao enquadramento como Habitação de Interesse Social – HIS;
- III - contratação de moradias para fins de locação subsidiada por intermédio de aquisição, construção ou reforma substancial de edifícios por parte de particulares;
- IV - expedição de cartas de crédito habitacionais;
- V - reaquisição de unidades financiadas aos mutuários nos programas em andamento por SEHAB e COHAB-SP, para fins de nova alienação;
- VI - contratação de projetos de Habitação de Interesse Social – HIS em imóveis privados (São Paulo-SP, 2021, p. 6).

Além disso, de acordo com o Decreto municipal nº 63.088, de 28 de dezembro de 2023, que trata das diretrizes para a comercialização dos imóveis dos programas habitacionais na cidade de São Paulo, as unidades devem ser comercializadas pela COHAB/SP, que financia 100% do valor num prazo de até 300 (trezentos) meses. O comprometimento da renda familiar com o pagamento do encargo mensal é limitado a 15%.

Diferentemente das modalidades descritas no item 4, no âmbito do Programa Pode Entrar, a Prefeitura tem priorizado a aquisição direta de unidades habitacionais no mercado. Nestas condições, além dos custos de produção com terreno, projeto, material, mão de obra e bônus de despesas indiretas (BDI), há a margem de lucro inerente ao preço de venda nas transações comerciais (Marguti, 2018).

De acordo com análises do setor, a margem bruta de lucro em lançamentos imobiliários na cidade de São Paulo costuma oscilar entre 25% e 35% sobre o preço de venda (Valor Econômico, 2024). Por sua vez, o preço de venda, aquele que os compradores efetivamente pagam, é o preço de custo da obra (terreno, projeto, construção, administração), já mencionado, acrescido da margem de lucro, a qual, segundo o princípio econômico da oferta e da demanda, o vendedor especula até o limite das condições do comprador bancar (Marguti, 2018).

Por contraste, nas modalidades em que o poder público contrata a execução da obra, esta margem de lucro é regulada pelo BDI, de 25% a 30%, aplicado somente aos custos diretos da obra – projeto e construção (TCU, 2013), e não ao preço de venda, sujeito às especulações de mercado.

6.1 RESULTADOS DO PROGRAMA PODE ENTRAR:

Pela ótica da demanda, apesar de não dispor de ferramenta pública de consulta, em agosto de 2022, a Prefeitura do Município de São Paulo divulgou o recadastramento dos beneficiários do auxílio-aluguel, informando que cerca de 21 mil famílias recebiam o benefício, conforme os critérios de elegibilidade apontados na introdução deste artigo.

Pela ótica da oferta, dados disponíveis no Habitasampa² – o sistema da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, indicavam que 1.178 unidades habitacionais haviam sido entregues naquele ano, lembrando que esta seria a solução definitiva de moradia, a fim de cessar a dependência do auxílio-aluguel.

De acordo com o mesmo sistema, no período de 2020 a 2023, já com os primeiros resultados do Programa Pode Entrar, foram contratadas 10.038 unidades habitacionais distribuídas em toda a cidade.

O Edital nº 01/SEHAB/2022, publicado pela Prefeitura de São Paulo em dezembro de 2022, foi o primeiro Chamamento Público do Programa Pode Entrar, visando à seleção de propostas mais vantajosas para a aquisição de imóveis a serem destinados à implantação de unidades habitacionais, o qual o mercado imobiliário recebeu com entusiasmo.

Em março do ano seguinte, reverberando a publicação do primeiro edital, a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (2023) anunciava que a Prefeitura de São Paulo iria comprar, para o Programa Pode Entrar, 38.870 unidades habitacionais na primeira fase do chamamento público, na modalidade de aquisição, com investimento de 6 bilhões de reais e perspectivas de outras 20 mil unidades habitacionais.

O primeiro edital esteve sob análise do Tribunal de Contas do Município (TCM), ficando suspenso ao longo daquele ano, em razão de suas inovações e da complexidade de suas características licitatórias e contratuais.

Por ocasião do efetivo lançamento do edital, em dezembro de 2023, a Prefeitura informou que o termo de cooperação seria assinado, prevendo a compra de apenas 10.965 unidades habitacionais na modalidade de aquisição do Programa Pode Entrar, o que equivalia a pouco mais de um quarto da meta inicialmente pretendida.

Mesmo assim, a página da InfoMoney (2023) noticiou que o edital da Prefeitura de São Paulo atraiu as maiores construtoras do ramo, tais como a MRV, Tenda, Direcional e Plano e Plano, destacando: “Juntas, as empresas encaminharam propostas de 72 empreendimentos que totalizam 104 mil apartamentos, montante 2,5 vezes maior do que a oferta da prefeitura, de 40 mil” (São Paulo, 2023).

Em 2023, finalmente, começaram a surgir as primeiras aquisições na submodalidade de contratações do Programa Pode Entrar.

² Sistema disponível em <https://www.habitasampa.inf.br/>

Os empreendimentos delegados à iniciativa privada estão inseridos em áreas urbanas, conforme preconiza o programa, mas estão mais próximos da periferia do que da região central da cidade, o que não difere da localização da maioria dos empreendimentos públicos praticados antes do Pode Entrar.

Em conformidade com o Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022, as unidades habitacionais devem possuir área privativa entre 32 m² e 70 m² e conter, no mínimo, dois dormitórios (um de casal e um para duas pessoas), um banheiro (com limite de até dois sanitários por unidade), sala de estar, cozinha e área de serviço (podendo ser em cômodo individualizado ou conjugada com a cozinha) (São Paulo, 2022, p. 3–4). Segundo matéria da Revista Exame (2023), baseada em afirmações de João Farias, Secretário de Habitação da época:

O valor médio das unidades selecionadas ficou em torno de R\$ 200 mil (...) Se esses empreendimentos não fossem comprados por nós [Prefeitura do Município de São Paulo], as incorporadoras iriam vender diretamente para a população por pelo menos R\$ 240 mil.

Para que este valor fosse vantajoso para a municipalidade, a área privativa tenderia ao limite mínimo estabelecido na legislação, presumia a matéria (op. cit.). A Folha de São Paulo (2023), com base em dados da Prefeitura, as unidades entregues entre 2020 e 2023, construídas pela própria gestão municipal por meio dos procedimentos licitatórios e contratuais tradicionais, apresentam áreas significativamente maiores quando comparadas às adquiridas junto ao setor privado. A título de exemplo, no Residencial Augusto Amaral, na Brasilândia, entregue em 2020, o apartamento mede 47 m²; no Residencial Tupã, na Freguesia do Ó, entregue em 2021, a unidade tem 54 m²; e, no Residencial Bamburrall, localizado em Perus, a unidade habitacional tem 50 m², todos também com dois quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço/lavanderia.

O Programa de Metas da Prefeitura de São Paulo 2021-2024, em sua meta 12, previa a provisão de 49.000 (quarenta e nove mil) habitações de interesse social, confiando principalmente na agilidade de produção do mercado por meio do Programa Pode Entrar. O balanço dos resultados confirmou o seu alcance:

Com o objetivo de prover moradia digna a famílias de baixa renda, a gestão introduziu instrumentos inovadores para a viabilização de novas moradias através do Programa Pode Entrar. Graças a essas medidas, 51 mil unidades foram entregues ou contratadas entre 2021 e 2024 (São Paulo, 2025, p. 22).

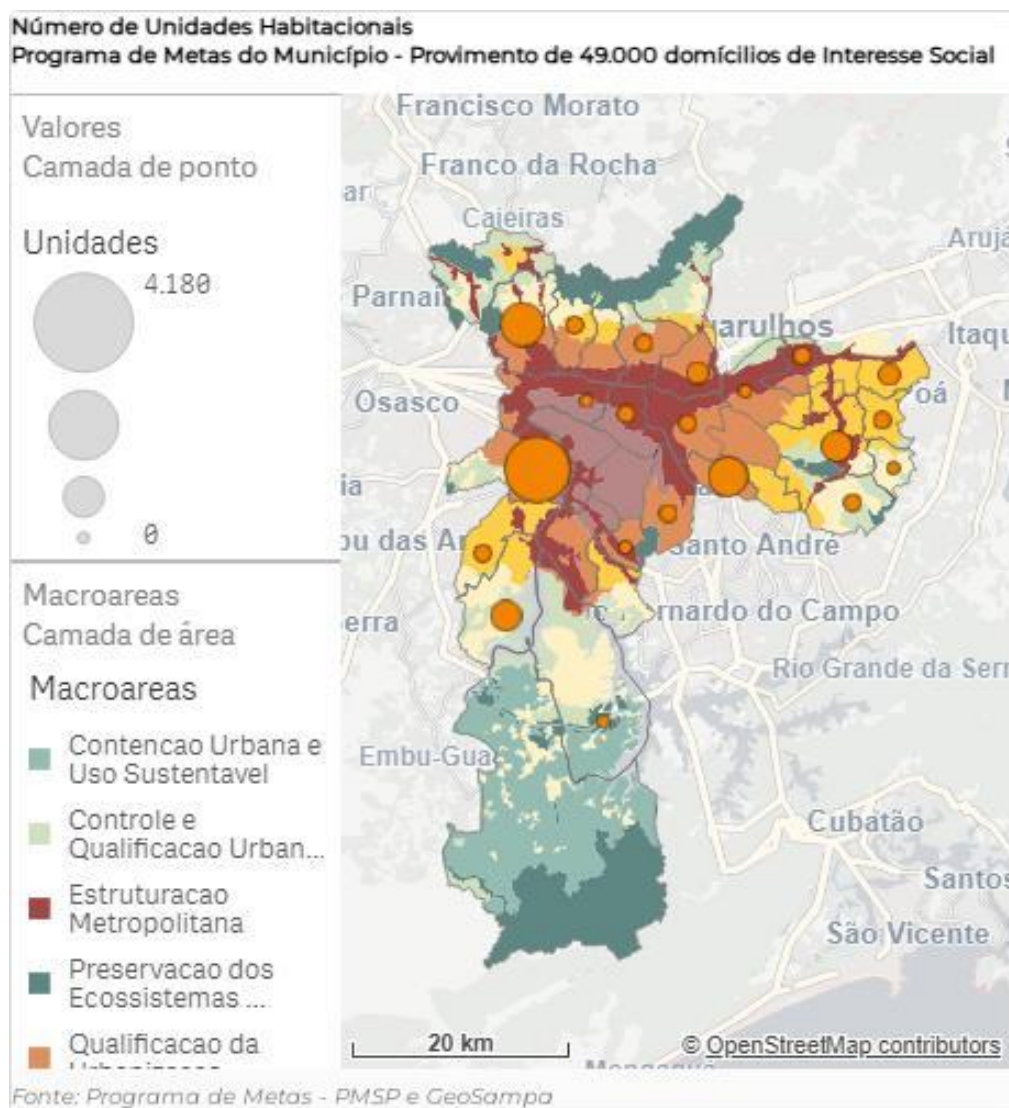
A Folha de São Paulo (2025), atribuiu ao Pode Entrar o título de “o maior programa habitacional da história de São Paulo”. Porém, cabe elucidar que o Programa de Metas de 2021 a 2024 referia-se a encaminhar a provisão de 49 mil moradias, e não, necessariamente, entregá-las concluídas.

Segundo os indicadores do DataSP do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP

(2025), que se baseiam em dados orçamentários e informações dos portais oficiais da Prefeitura, o indicador “Unidades habitacionais entregues ou contratadas” obteve os seguintes resultados:

- a) 60.443 unidades no período de 2021 a 2024, considerando todos os programas e modalidades, para além do Póde Entrar (submodalidades entregues e contratadas), regionalizadas por subprefeitura na Figura 1;
- b) 1.145 unidades efetivamente entregues no ano de 2024, somados todos os programas e modalidades, no último ano do Programa de Metas 2021-24, regionalizadas por subprefeitura na Figura 2;
- c) 1.420 Termos de Permissão de Uso (TPU) emitidos em nome da mulher da família de 2021 a 2024.

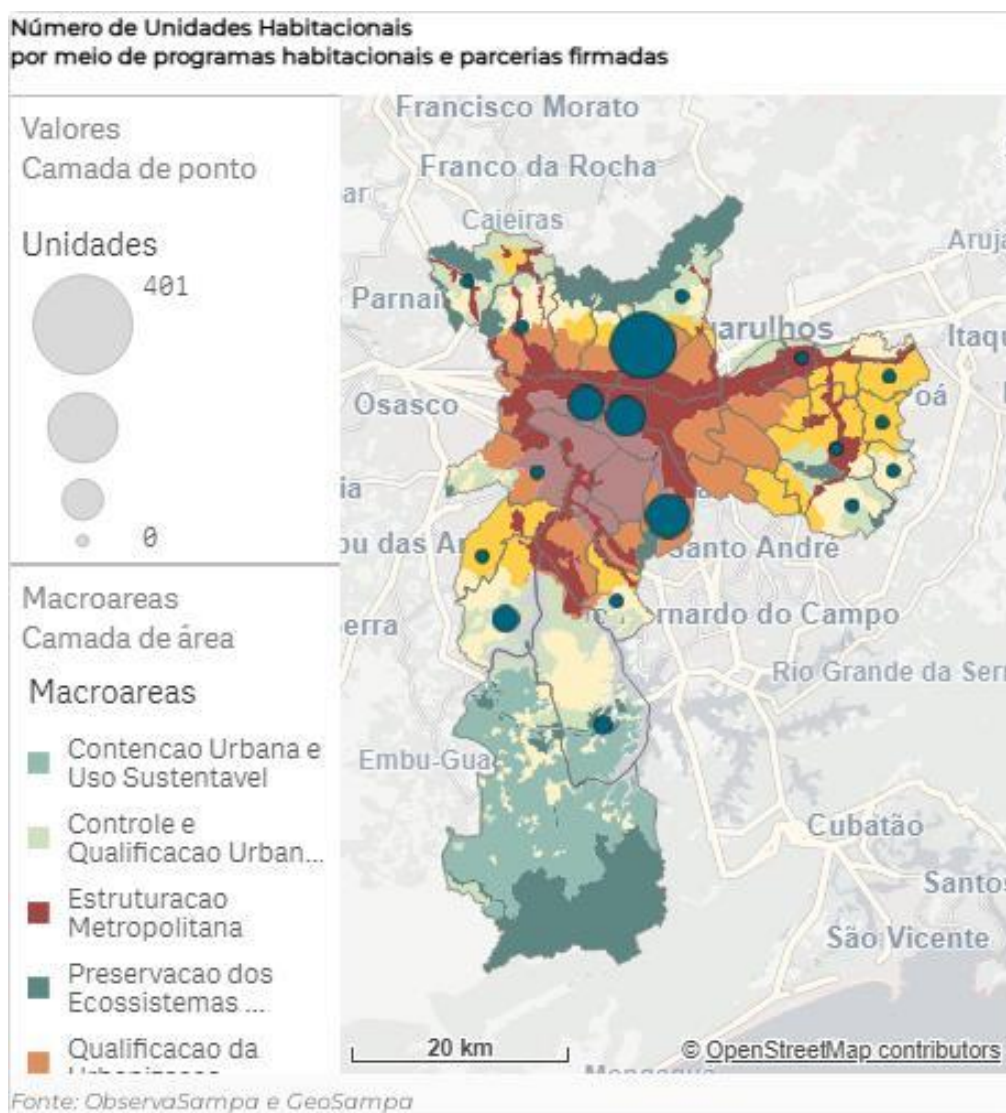
Figura 1 – Programa de Metas 2021-24, Meta 12, unidades entregues ou contratadas.



Fonte: Portal DataSP³ do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP, 2025.

³ <https://datasp.observatorio.tcm.sp.gov.br/>

Figura 2 – Unidades entregues em 2024.



Fonte: Portal DataSP do Observatório de Políticas Públicas do TCMSP, 2025.

O resultado “a” indica que a Meta 12 do Programa de Metas superou as 49 mil unidades entregues ou contratadas inicialmente pretendidas, alcançando 60.443 unidades no período de 2021 a 2024 (DataSP, 2025), das quais 51 mil providas por meio do Programa Pode Entrar (São Paulo, 2025, p. 22). Entretanto, é difícil identificar facilmente, nas informações oficiais, quantas unidades foram contratadas e quantas foram efetivamente entregues (“chave na mão”) no período de 2021 a 2024, uma vez que ambas as submodalidades de aquisição estavam originalmente agregadas na Meta 12.

Em termos de distribuição territorial, a grande maioria das unidades contratadas ou entregues localiza-se na Macroárea de Qualificação da Urbanização e na Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana, junto à periferia das zonas sul, leste e norte, nesta ordem de quantidades.

O resultado “b” oferece uma noção da efetiva capacidade anual de entrega dos

programas habitacionais. Ainda que multiplicado por quatro anos, a quantidade está muito aquém às ambições do Programa de Metas, mesmo com a agilidade e escala esperadas do Pode Entrar. Em termos de distribuição territorial, destacam-se as zonas leste, sul e centro-norte, esta última rompendo a tendência à periferação dos empreendimentos da política habitacional.

Por fim, o resultado “c” indica um desempenho pouco relevante na redução das desigualdades de gênero, que exacerbam as desigualdades sociais, raciais e ambientais nos setores censitários vulneráveis (Keppke e Gallardo, 2024).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Do ponto de vista da escala pretendida, dos recursos investidos e das inovações estratégicas, o Programa Pode Entrar vem realizando um esforço expressivo para atender ao número de famílias que aguardam o benefício, considerando o volume de unidades contratadas. Mas é importante ressaltar que, em sua maioria, tais unidades ainda não foram concluídas nem efetivamente entregues. A propósito, há uma lacuna de transparência ativa quanto à desagregação dos dados das quantidades contratadas e das efetivamente entregues nos balanços, nos *sites* oficiais e no sistema de execução orçamentária do programa.

Pode-se concordar também que o Programa Pode Entrar tem potencial para ser mais célere no atendimento às famílias, haja vista a viabilidade jurídica de agir simultaneamente por meio de empreendimentos públicos ou privados, em construção ou já construídos. O modelo não é novo, mas sua flexibilidade na provisão corrobora as inovações estratégicas.

No tocante aos preços, não há expectativas de que os valores praticados pelos incorporadores e construtores difiram dos valores de mercado; pelo contrário, pois, para além do preço de custo (BDI incluso), implicam a aquisição de terrenos pela racionalidade mercadológica, bem como custos transacionais de oferta e demanda, compra e venda de imóveis, e a tendência histórica deste setor econômico à especulação. Assim, para reduzir os preços, os editais de chamamento do Programa Pode Entrar precisam oferecer escala atrativa para o mercado, e estimular a competitividade dos licitantes.

Pelos mesmos motivos, o tamanho das unidades tende a diminuir, apesar do edital estabelecer área privativa entre 32 m² e 70 m², enquanto as contratadas pelas modalidades tradicionais da Prefeitura tendiam a ser maiores.

Permanece a tendência à periferação dos beneficiários, considerando que, em sua maioria, os empreendimentos adquiridos estão localizados nos extremos da cidade, onde as comodidades urbanas são escassas, e os deslocamentos para os destinos de interesse são longos e demorados. Porém, houve aquisições de unidades na região centro-norte, o que é um sinal positivo.

Deve-se considerar também o perfil das famílias que recebem unidades habitacionais de interesse social, geralmente com renda de até três salários mínimos ou nenhuma, pois tem dificuldade ou impossibilidade de arcar com os custos da titularidade e da formalidade do bem, tais como a contraprestação mensal, a eventual despesa de condomínio e as alíquotas mais altas de saneamento e energia, encargos outrora inexistentes caso morassem em favelas e loteamentos irregulares, onde tais custos costumam ser minimizados pelas ligações clandestinas.

Pondere-se ainda que, por ser um programa recente, em sua primeira fase de implantação, é cabível, dentro de um processo contínuo de monitoramento e avaliação de política pública, rever alguns pontos para que possa atender de maneira mais adequada a seu público-alvo, para que não se torne mais um instrumento de reprodução da lógica excludente e desigual, e sirva para otimizar a aplicação dos recursos públicos, de modo a refletir na melhoria da qualidade de vida das pessoas e da cidade como um todo. Neste sentido, o controle social e o controle externo são importantes referências para a Administração, para a sociedade e para o setor privado envolvido na produção de habitação social.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. *Prefeitura de SP seleciona 38.870 unidades habitacionais para o programa Pode Entrar*. São Paulo, 22 mar. 2023. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/programa-pode-entrar/2023/03/22/prefeitura-de-sp-seleciona-38870-unidades-habitacionais-para-o-programa-pode-entrar#:~:text=mar%C3%A7o%20de%202023-,Prefeitura%20de%20SP%20seleciona%2038.870%20unidades%20habitacionais%20para%20o%20programa,Zona%20Sul%20%2D%206.182>. Acesso em: 18 jul. 2025.

BERGAMINI, G; GOMES, P. *Cidades de SP tem déficit de 400 mil moradias; até junho deste, prefeitura bateu 42% da meta de entregar 49 mil casas*. G1, São Paulo, 11 Dez. 2023. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2023/12/11/cidade-de-sp-tem-deficit-de-400-mil-moradias-ate-junho-deste-ano-prefeitura-bateu-42percent-da-meta-de-entregar-49-mil-casas.ghtml>. Acesso em: 1 de jun. 2025.

BOEHM, C. *São Paulo tem mais de 350 famílias removidas só no primeiro trimestre*. Agência Brasil, São Paulo, 07 jun. 2021. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2021-06/sao-paulo-tem-mais-de-350-familias-removidas-so-no-primeiro-trimestre>. Acesso em: 01 jun. 2025.

BRASIL. *LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm Acesso em 23 dez.2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 02 out. 2024.

BRASIL. *Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992*. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Brasília, DF. Presidência da República, 1992. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em 01 ago. 2025.

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República. *Direito à moradia adequada*. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013. Disponível em: <https://www.inesul.edu.br/site/documentos/dir3.pdf>. Acesso em: 04 fev. 2025.

BULOS, U. L. *Direito constitucional ao alcance de todos*. 6. ed.rev. e atual. de acordo com a EC n. 83, de 5-8-2014, e os últimos julgados do STF. São Paulo: Saraiva. 2015.

CRUZ, S. *Os desafios da política de habitação na cidade de São Paulo*. Solidariedade. São Paulo, 22 fev. 2022. Disponível em: <https://solidariedade.org.br/artigo/os-desafios-da-politica-de-habitacao-na-cidade-de-sao-paulo/#:~:text=Tive%20o%20privil%C3%A9gio%20de%20ser,para%20fam%C3%ADlias%20de%20baixa%20renda>. Acesso em: 04 ago. 2025.

EXAME. *Prefeitura de SP seleciona 38,87 mil unidades para programa habitacional*. Disponível em: <https://exame.com/brasil/prefeitura-de-sp-seleciona-38-870-unidades-para-programa-habitacional/>. Acesso em 26 dez.2025.

FOLHA DE SÃO PAULO. *Conjunto residencial em Perus, na zona norte, é finalizado e beneficia 234 famílias*. Estudo Folha. São Paulo, 21 set. 2023. Disponível em: <https://estudio.folha.uol.com.br/prefeitura-de-saopaulo/2023/09/conjunto-residencial-em-perus-na-zona-NORTE-e-finalizado-e-beneficia-234-familias.shtml#:~:text=A%20entrega%20total%20do%20Residencial,fam%C3%ADlias%20que%20recebem%20o%20benef%C3%ADcio>. Acesso em: 28 ago. 2025.

FOLHA DE SÃO PAULO. *MAIOR PROGRAMA HABITACIONAL DA HISTÓRIA DE SÃO PAULO VAI ENTREGAR 82 MIL MORÁDIAS*, Estudo Folha. São Paulo, 24 mar. 2025. Disponível em: <https://estudio.folha.uol.com.br/prefeitura-de-saopaulo/2025/03/maior-programa-habitacional-da-historia-de-sao-paulo-vai-entregar-82-mil-moradias.shtml>. Acesso em: 01 ago. 2025.

FREITAS, H. *Habitações de interesse social em SP se concentram na zonas leste e norte e focam renda entre 3 e 6 salários mínimos*. O Globo, São Paulo, 11 mar. 2025. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/brasil/sao-paulo/noticia/2025/03/11/habitacoes-de-interesse-social-em-sp-se-concentram-nas-zonas-leste-e-NORTE-e-focam-renda-entre-3-e-6-salarios-minimos.ghtml>. Acesso em: 01 jun. 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional: PnadC 2022*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2024. Disponível em: <https://repositorio.fjp.mg.gov.br/items/0fbb9296-9e71-4d80-9fc8-c3a2f5133553/full>. Acesso em: 26 dez. 2025.

INFOMONEY. *Programa de Casas Populares de SP pode virar referência para reformulação do Minha Casa Minha Vida*. InfoMoney. São Paulo, 06 mar. 2023. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/minhas-financas/programa-de-casas-populares-de-sp-pode- virar-referencia-para-reformulacao-do-minha-casa-minha-vida/>. Acesso em: 04 abr. 2025.

JANSEN, R. D. Política Urbana e o Direito Fundamental à Moradia. *Revista da Faculdade de Direito da UFG, Goiânia*, v. 36, n. 01, p. 161–178, 2012. DOI: 10.5216/rfd.v36i01.17382. Disponível em: <https://revistas.ufg.br/revfd/article/view/17382>. Acesso em: 22 jul. 2025.

JERONYMO, G. *Em São Paulo, desigualdade na saúde se concentra nas zonas norte e leste*. CNN Brasil. São Paulo, 26 mar. 2025. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sudeste/sp/em-sp-desigualdade-na-saude-se-concentra-nas-zonas-NORTE-e-leste/>. Acesso: em 02 jul. 2025.

KEPPKE, R. S.; OLIVEIRA, R. P. C. de.; DOERNER, C. D. . O Campus e a Cidade: Memórias e Reflexões do Centro Universitário Adventista de São Paulo no Capão Redondo. *Cordis: Revista Eletrônica de História Social da Cidade*, [S. l.], n. 27, p. 02–36, 2022. DOI: 10.23925/2176-4174.v1n27.2022.59237. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/cordis/article/view/59237>. Acesso em: 29 ago. 2025.

KEPPKE, R. S.; GALLARDO, A. L. C. F. MUDANÇAS CLIMÁTICAS: A ADAPTAÇÃO COMEÇA PELA HABITAÇÃO. *Revista Simetria do Tribunal de Contas do Município de São Paulo*, [S. l.], v. 1, n. 14, p. 15–21, 2024. DOI: 10.61681/revistasimetria.v1i14.213. Disponível em: <https://revista.tcm.sp.gov.br/simetria/article/view/213>. Acesso em: 25 dez. 2025.

LIMA, B. A. A.; ZANIRATO, S. H. Z. *Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista*. Disponível em: <https://www.franca.unesp.br/Home/Pos-graduacao/-planejamentoanalisedepoliticaspUBLICAS/isipedes/bruno-avellar-alves-de-lima-e-silvia-helena-zanirato.pdf>. Acesso em: 31 mar. 2025.

MACIEL, J. F. R., coord. *Formação Humanística em Direito*. São Paulo: Saraiva, 2012.

MARGUTI, B. O. *Políticas de habitação*. São Paulo. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8628>. Acesso em: 30 Set. 2024.

MASTRODI, J.; ROSMANINHO, M. D. O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível. *Revista de Direitos Fundamentais e Democracia*, Curitiba, v. 14, n. 14, p. 113-134, julho/dezembro de 2013. Disponível em: <https://revistaeletronicardfd.unibrazil.com.br/index.php/rdfd/article/download/317/333/1087>. Acesso em: 31 jul. 2025.

MONTEIRO, A. R.; VERAS, A. T. R. *A questão habitacional no Brasil*. Fortaleza, 2017. Disponível em:

<https://www.scielo.br/j/mercator/a/ZkVrVHZqBHWQwK6HRpGrcXN/abstract/?lang=pt>. Acesso em: 19 jul. 2025.

NAKANO, K.. Regularização fundiária e urbanística: uma alternativa viável para a política habitacional brasileira. *Boletim da Rede de Pesquisa em Habitação e Urbanismo*, São Paulo, n. 5, p. 1-10, jun. 2011.

PAULUZE, T.; ARCOVERDE, L. *Número de moradias entregues a famílias removidas de áreas precárias no estado de SP cai 66% em 3 anos*. G1, São Paulo, 23 mar. 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/03/23/numero-de-moradias-entregues-a-familias-removidas-de-areas-precarias-no-estado-de-sp-cai-66percent-em-3-anos.ghtml>. Acesso em: 18 abr. 2025.

ROLNIK, R. *A outra Semana de 22*. Central dos Trabalhadores e Trabalhadoras do Brasil, 12 abr. 2022. Disponível em: <https://www.ctb.org.br/2022/04/12/a-outra-semana-de-22-por-raquel-rolnik/>. Acesso em: 23 dez. 2025.

SANTOS, M. C. S. *Origens da habitação social no Brasil (1930-1945): o caso de São Paulo*. 1999. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 13.430 de 13 de Setembro de 2002*. Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 23 dez.2025.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014*. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 23 dez.2025.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 17.638 de 9 de setembro de 2021*. Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 23 dez.2025.

SÃO PAULO (Município). *Decreto nº 60.927 de 20 de dezembro de 2021*. Regulamenta a Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021 – Programa Pode Entrar. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 23 dez.2025.

SÃO PAULO (Município). *Decreto nº 63.088 de 28 de dezembro de 2023*. Define as diretrizes para comercialização dos imóveis no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 23 dez.2025.

SÃO PAULO (Município). *Atendimento da Secretaria Municipal de Habitação*. Disponível em: <http://www.habitasampa.inf.br/atendimento/>. Acesso em: 31 jul.2025.

SÃO PAULO (Município). *Prefeitura realiza nova atualização cadastral do Auxílio Aluguel*. São Paulo, 22 ago. 2022. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/prefeitura-realiza-nova-atualizacao-cadastral-do-auxilio-aluguel#:~:text=Atualmente%20cerca%20de%2021%20mil,Farias%2C%20secret%C3%A1rio%20municipal%20de%20habita%C3%A7%C3%A3o.&text=Os%20atendimentos%20ocorrem%20at%C3%A9%2014,Jo%C3%A3o%2C%20n%C2%BA%20299%20%E2%80%93%20Centro>. Acesso em: 14 jul. 2025.

SÃO PAULO (Município). Secretaria de Habitação. *Edital de Chamamento Público de Aquisição de Imóveis 1º Lote*. Processo SEI nº 6014.2022/0001393-0. Aquisição de imóveis para a implantação de unidades habitacionais. Diário Oficial da Cidade de São Paulo, ano 2022, n.148, 09 dez. 2022. Disponível em: https://www.imprensaoficial.com.br/DO/BuscaDO2001Documento_11_4.aspx?link=%2f2022%2fdiario+oficial+cidade+de+sao+paulo%2fdezembro%2f09%2fpag_0148_50b50b7cde1e6ab412cac424f2473811.pdf&pagina=148&data=09/12/2022&caderno=Di%C3%A1rio%20Oficial%20Cidade%20de%20S%C3%A3o%20Paulo&paginaordenacao=100148. Acesso em: 15 jul.2025.

SÃO PAULO (Município). Secretaria Municipal de Habitação. *Chamamento Público nº 01/SEHAB/2022: Anexo I – Requisitos mínimos das unidades habitacionais*. São Paulo, 2022. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/desestatizacao/aquisicao_imoveis/Edital_Republicado/3_Anexo_I_do_Edital_I_Requisitos_Minimos_das_Unidades_Habitacionais.pdf. Acesso em: 26 dez. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Com investimento de R\$ 6 bilhões, Prefeitura comprará mais de 38 mil unidades habitacionais para famílias de baixa renda*. São Paulo, 22 mar.2023. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/com-investimento-de-r-6-bilhoes-prefeitura-comprara-mais-de-38-mil>

unidades-habitacionais-para- familias-de-baixa-
renda#:~:text=Com%20investimento%20de%20R\$%206,Prefeitura%20de%20S%
C3%A3o%20Paulo%20%2D%20Prefeitura. Acesso em: 30 jul.2025.

SÃO PAULO (Município). *Prefeitura consegue retomar compra de 21.500 novas moradias populares*. São Paulo, 22 nov. 2023. Disponível em:<https://prefeitura.sp.gov.br/web/habitacao/w/noticias/358064>. Acesso em: 25 jul. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Prefeitura assina contrato para compra de quase 11 mil moradias no maior programa habitacional da história de São Paulo, que terá mais de 100 mil unidades até 2024*. São Paulo, 26 dez. 2023. Disponível em:<https://prefeitura.sp.gov.br/w/noticia/prefeitura-assina-contrato-para-compra-de-quase-11-mil-habitacoes-no-maior-programa-habitacional-da-historia-de-sao-paulo-que-tera-mais-de-100-mil-unidades-ate-2024>. Acesso em: 01 ago. 2025.

SÃO PAULO (Município). *Relatório de Execução Anual*. Versão Final. Programa de Metas 2021-2024. São Paulo, mar. 2025. Disponível em: <https://programademetas.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em: 29 jul.2025.

SAULE JÚNIOR, Nelson. O direito à moradia como responsabilidade do Estado brasileiro. *Cadernos de pesquisa*, n. 7, p. 65-80, 1997. Disponível em: https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/o_direito_a_moradia.pdf Acesso em: 10 jun. 2025.

SCHWEIZER, P. J.; PIZZA JR., W. Casa, moradia, habitação. *Revista de Administração Pública*, Rio de Janeiro, v. 31, n. 5, p. 54 a 69, 1997. Disponível em: <https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/7839>. Acesso em: 7 out.2024.

SILVA, J. A. *Curso de direito constitucional positivo*. 34. ed.rev.e atual.até a Emenda Constitucional nº67, de 22-12-2010.São Paulo: Malheiros, 2011.

VALLADARES, L. P. A urbanização brasileira: o BNH e a política habitacional. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, São Paulo*, v. 10, n. 1, p. 11-28, maio 2008.

VALOR ECONÔMICO. *Incorporadoras buscam margem de 30% em lançamentos para garantir rentabilidade*. Valor Econômico. São Paulo, 25 mar. 2024. Disponível em: <https://valor.globo.com/imoveis/noticia/2024/03/25/incorporadoras-buscam-margem-de-30percent-em-lancamentos-para-garantir-rentabilidade.ghtml>. Acesso em: 29 ago.2025.

VENOSA, S. S. *Direito Civil: Parte Geral*. 21. ed. São Paulo: Atlas, 2021.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. Studio nobel, 1998.