



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
GABINETE DO GOVERNADOR**

**MENSAGEM Nº 739**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE, SENHORAS  
DEPUTADAS E SENHORES DEPUTADOS DA ASSEMBLEIA  
LEGISLATIVA DO ESTADO**

Nos termos do art. 50 da Constituição do Estado, submeto à elevada deliberação dessa augusta Casa Legislativa, acompanhado de exposição de motivos da Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família, o projeto de lei que “Institui o Programa Casa Catarina e estabelece outras providências”.

Florianópolis, 21 de novembro de 2024.

**JORGINHO MELLO**  
Governador do Estado



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **99EE0S9K**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**JORGINHO DOS SANTOS MELLO** (CPF: 250.XXX.199-XX) em 21/11/2024 às 19:08:30

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/04/2023 - 11:54:30 e válido até 14/04/2123 - 11:54:30.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0FTXzM3NTc2XzAwMDAyNzAzXzI3MDNfMjAyNF85OUVFMFM5Sw==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SAS 00002703/2024** e o código **99EE0S9K** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



EM Nº 05/2024/SAS/GABS

Florianópolis, 18 de outubro de 2024.

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, a moradia foi reconhecida como um direito humano fundamental, sendo aceito em todas as partes do mundo como um direito universal.

De acordo com a Fundação João Pinheiro - FJP, no ano de 2022 o déficit habitacional no Brasil apresentava uma estimativa de 6,2 milhões de moradias. Este mesmo estudo apontou que no mesmo ano, Santa Catarina possuía um déficit habitacional total de 190.025 domicílios, sendo 174.497 (91,8%) na área urbana e 15.527 (8,2%) na área rural.

Os dados declaratórios levantados pela Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária – DIHA, da Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família (SAS), por meio de diagnóstico aplicado e respondido pelos municípios catarinenses\*, apontou no ano de 2023, cerca de 180.868 famílias compondo o déficit habitacional do Estado de Santa Catarina.

Para contextualização, os componentes que fazem parte do déficit habitacional estão classificados como Habitação Precária, Coabitação e Ônus excessivo com aluguel.

Os dados da FJP, 2022, classifica no Estado de Santa Catarina os seguintes componentes: 47.556 domicílios como Habitação Precária, 24.242 domicílios como Coabitação e 118.227 domicílios como Ônus Excessivo de Aluguel.

Predomina com mais de 62% do déficit habitacional no Estado de Santa Catarina o componente de Ônus Excessivo de Aluguel que são domicílios urbanos alugados, com renda domiciliar de até três salários mínimos e cujas famílias comprometem mais de 30% da sua renda com o aluguel;

No que tange aos dados da Regularização Fundiária, o diagnóstico da FJP apontou que cerca de 123.356 domicílios se localizam em áreas irregulares. Já no diagnóstico aplicado pela DIHA (2023), a coleta das respostas pelos municípios catarinenses mostrou uma estimativa de 114.437 mil famílias vivendo em áreas irregulares.

**Figura 1 – Exemplo de Moradia precária no Estado de Santa Catarina – Município de Ipuçu**



Fonte:Gerencia de Projetos Habitacionais (2019).



O elevado déficit habitacional e de inadequações habitacionais presentes em todo território brasileiro, inclusive no Estado de Santa Catarina, faz com que seja clara a necessidade de ações rápidas e eficientes quanto à política pública de habitação. Entende-se neste contexto, a necessidade de um programa estadual capaz de garantir o acesso à moradia, tendo em vista a sua função social.

Ainda conforme a Constituição Federal Brasileira de 1988, em seu art. 6º, *in verbis*:

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Segundo a Declaração dos Direitos Humanos de 1948, no art. 25:

*“Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.”*

As legislações vêm corroborar com a assertiva que a habitação é um direito fundamental, essencial para o bem-estar individual e coletivo, e a falta de acesso adequado à moradia afeta negativamente diversos aspectos da vida das pessoas, incluindo saúde, educação, emprego e coesão social. Portanto, a presente proposta da lei visa abordar uma série de desafios urgentes e complexos relacionados à habitação em nossa sociedade.

Em muitas regiões do Estado, se enfrenta uma crise habitacional que afeta pessoas de diferentes faixas etárias, origens socioeconômicas e condições familiares. O aumento dos preços dos imóveis, a escassez de moradias acessíveis e a falta de políticas eficazes contribuem para essa crise,

deixando muitos indivíduos e famílias em situações precárias de moradia. A disparidade no acesso à habitação digna é uma manifestação clara das desigualdades sociais e econômicas em nossa sociedade. Grupos vulneráveis, como pessoas de baixa renda, minorias étnicas, pessoas com deficiência e idosos, enfrentam desafios adicionais na busca por moradia adequada. Este anteprojeto de lei busca mitigar tais disparidades e promover a equidade no acesso à habitação.

O rápido crescimento populacional e a urbanização descontrolada em muitas áreas urbanas exacerbam os problemas habitacionais, aumentando a pressão sobre os recursos disponíveis e contribuindo para a expansão de assentamentos informais e precários. É crucial adotar medidas que promovam o desenvolvimento urbano sustentável e garantam o acesso à habitação para todos os cidadãos.

Este Programa visa garantir que todas as pessoas tenham acesso a moradias seguras, saudáveis e sustentáveis, que atendam às suas necessidades básicas e promovam seu desenvolvimento pessoal e social.

Ademais, a habitação desempenha um papel crucial no desenvolvimento econômico e social de um estado. Investir em habitação acessível e de qualidade não apenas melhora as condições de vida das pessoas, mas também estimula o crescimento econômico, cria empregos, promove a inclusão social e fortalece a coesão comunitária. Este Programa busca criar um ambiente propício para o desenvolvimento de políticas habitacionais abrangentes e eficazes que beneficiem toda a sociedade.

No que tange à política de habitação de interesse social no Estado de Santa Catarina, a mesma esteve por muitos anos sob responsabilidade da Companhia de Habitação de Santa Catarina (COHAB-SC). Fundada em 1966 como parte do SFH - Sistema Financeiro de Habitação, obteve recursos provenientes do BNH - Banco Nacional de Habitação, assim como as demais Companhias Habitacionais dos estados brasileiros.

A Companhia era encarregada pela construção de conjuntos habitacionais populares no estado, atuando com recursos do fundo até a extinção do BNH em 1986.



Na perspectiva de diminuir o déficit habitacional, a COHAB continuou trabalhando com a produção e comercialização de casas populares.

O processo de dissolução, liquidação e extinção da Companhia teve início no ano de 2017, após a sanção da Lei nº 17.220, de 1º de agosto de 2017, passando a habitação sob a responsabilidade da SAS, por meio da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária.

Neste diapasão, com intuito de reduzir o déficit habitacional, a atual gestão de governo cria o Programa Casa Catarina – Habitação Levada a Sério, que tem por objetivo atuar em diferentes linhas no enfrentamento ao déficit habitacional.

Com base nos dados disponíveis sobre a temática habitacional, se torna imperativo a promoção de auxílio pecuniário aos catarinenses para contribuir na aquisição da casa própria. Considerando o ônus excessivo com aluguel, a maior dificuldade observada nos estudos é a dificuldade no pagamento de entrada no acesso à casa própria, nas instituições financeiras.

Como mencionado do déficit habitacional levantado pela Fundação João Pinheiro (2022), cerca de 118.227 famílias apresentam ônus excessivo com aluguel urbano. Diante disso, se observa que estas famílias possuem capacidade para pagar uma prestação mensal, no entanto, por comprometer mais de 30% (trinta por cento) da sua renda com aluguel, não conseguem guardar recurso financeiro para dar de entrada e assim efetuar um financiamento habitacional.

Sendo assim, considerando que atualmente existem instituições financeiras sob a forma de empresa pública responsáveis pelo desenvolvimento e fomento da política de habitação na federação, entende-se que uma parceria mediante subvenção auxiliaria os catarinenses a conquistar a casa própria.

Destarte, o presente Anteprojeto de Lei foi esboçado de uma maneira mais ampla, sem desconsiderar todas as modalidades que o Programa Casa Catarina – Habitação Levada a Sério pretende atingir. Importante ressaltar que no texto do anteprojeto, cada ação prevista será regulamentada pelo respectivo Decreto, conforme disponibilidade orçamentária.

Em vista desses desafios e considerando a importância fundamental da habitação para o bem-estar e o progresso de nossa sociedade, a promulgação desta lei é imperativa. Ao adotar uma abordagem abrangente e inclusiva para enfrentar os problemas habitacionais, podemos garantir que os catarinenses tenham acesso a moradias dignas, seguras e sustentáveis, contribuindo assim para a construção de uma sociedade mais justa, igualitária e próspera para as gerações presentes e futuras.

Diante do exposto, para dar andamento ao Programa Casa Catarina – Habitação Levada a Sério, solicitamos vossa especial atenção neste documento.

À elevada consideração de Vossa Excelência.

Respeitosamente,

Maria Helena Zimmermann  
Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **K671YSR5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**MARIA HELENA ZIMMERMANN** (CPF: 651.XXX.519-XX) em 21/10/2024 às 15:24:30

Emitido por: "SGP-e", emitido em 05/01/2023 - 17:46:46 e válido até 05/01/2123 - 17:46:46.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0FTXzM3NTc2XzAwMDAyNzAzXzI3MDNfMjAyNF9LNjcxWVNSNQ==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SAS 00002703/2024** e o código **K671YSR5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PROJETO DE LEI Nº

Institui o Programa Casa Catarina e estabelece outras providências.

**O GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA**

Faço saber a todos os habitantes deste Estado que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa Casa Catarina, nas seguintes modalidades:

I – Casa Catarina - Habitação Urbana: provisão subsidiada ou financiada de unidades habitacionais novas ou melhoria habitacional em áreas urbanas;

II – Casa Catarina - Habitação Rural: provisão subsidiada ou financiada de unidades habitacionais novas ou melhoria habitacional em áreas rurais;

III – Casa Catarina - Terrenos Públicos: provisão de áreas ou lotes urbanizados, com adequada infraestrutura;

IV – Casa Catarina - Linhas de Crédito: oferta de linhas de crédito para melhoria habitacional em áreas urbanas e rurais; e

V – Casa Catarina - Regularização Fundiária: fomento à regularização fundiária.

Art. 2º Ficam contempladas no Programa Casa Catarina, de acordo com as modalidades de que tratam os incisos do *caput* do art. 1º desta Lei, as famílias:

I – residentes em área urbana com renda bruta familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos nacionais; e

II – residentes em área rural com renda bruta familiar anual de até R\$ 96.000,00 (noventa e seis mil reais).

§ 1º Para fins de enquadramento nas faixas de renda de que tratam os incisos do *caput* deste artigo, o cálculo do valor da renda bruta familiar não considerará os benefícios temporários de natureza indenizatória, assistencial ou previdenciária, como auxílio-doença, auxílio-acidente, seguro-desemprego, benefício de prestação continuada (BPC) e benefício do Programa Bolsa Família, ou outros que vierem a substituí-los.

§ 2º Decreto do Governador do Estado poderá realizar revisão de subvenções, subsídios, incentivos e apoios do Programa Casa Catarina, mediante iniciativa do Secretário de Estado da Assistência Social, Mulher e Família e do Secretário de Estado da Fazenda.



## ESTADO DE SANTA CATARINA

Art. 3º São objetivos do Programa Casa Catarina:

- I – reduzir o déficit habitacional no Estado;
- II – aumentar a autonomia das famílias na escolha e definição da moradia mais adequada, oportuna e conveniente às suas realidades;
- III – estimular o mercado de construção civil para o crescimento na oferta de habitações populares no Estado; e
- IV – fomentar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais, a requalificação, a ampliação ou a reforma de imóveis urbanos e rurais, a regularização fundiária e a urbanização.

Art. 4º As modalidades de que tratam os incisos do *caput* do art. 1º desta Lei, definidas pela Secretaria de Estado da Assistência Social, Mulher e Família (SAS), poderão ser implementadas mediante a concessão dos seguintes benefícios:

- I – subsídio financeiro destinado a complementar a capacidade de pagamento do beneficiário final, a título de entrada ou amortização de parcelas nos contratos de financiamento para aquisição de unidades habitacionais, respeitados os limites financeiros e orçamentários do Estado;
- II – permissão ou concessão de uso ou doação de terreno de titularidade do Estado, para edificação de unidades habitacionais de interesse social, observadas as normas legais vigentes;
- III – repasse de recursos por meio de transferência voluntária destinada à construção, à reforma e a obras de naturezas diversas na área de habitação urbana e rural; e
- IV – outros benefícios, incentivos e subsídios destinados à construção ou aquisição de moradias, regularização fundiária ou melhoria de unidades habitacionais decorrentes ou não de contratos firmados entre o Poder Público e a iniciativa privada.

Parágrafo único. O subsídio de que trata o inciso I do *caput* deste artigo não se aplica às produções habitacionais financiadas anteriormente à publicação desta Lei.

Art. 5º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder os benefícios de que tratam os incisos do *caput* do art. 4º desta Lei até o montante consignado na Lei Orçamentária Anual (LOA), na Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e no Plano Plurianual (PPA) ou disponibilizado mediante abertura de créditos adicionais em favor da SAS para execução de ações do Programa Casa Catarina.

§ 1º Fica o Governador do Estado autorizado a realizar aporte financeiro, doação de imóveis, bens ou serviços e transferências voluntárias destinados à produção de unidades habitacionais e ao fomento da aquisição de unidades habitacionais a serem implantadas no âmbito do Programa Casa Catarina.



## ESTADO DE SANTA CATARINA

§ 2º Fica ressalvada a exigência de autorização legislativa para a abertura de créditos adicionais de que trata o *caput* deste artigo e para a doação de imóveis de que trata o § 1º deste artigo.

§ 3º O Programa Casa Catarina poderá receber recursos do Orçamento Geral da União, alocados por meio de emenda parlamentar “MCMV Cidades - Emendas” ou por meio de emendas parlamentares impositivas constantes da LOA.

§ 4º Em áreas urbanas, os critérios de prioridade para atendimento pelo Programa Casa Catarina poderão contemplar medidas de desoneração tributária, por parte dos Municípios, para as construções destinadas à habitação de interesse social.

Art. 6º Competem à SAS o desenvolvimento e a execução do Programa Casa Catarina.

Parágrafo único. Fica a SAS autorizada a:

I – formalizar parcerias com os órgãos e as entidades da Administração Pública Estadual, com os Municípios e com a União, com esta última por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida;

II – firmar convênio ou contrato de prestação de serviço com instituição financeira sob a forma de empresa pública, para atender aos benefícios de que tratam os incisos I e IV do *caput* do art. 4º desta Lei; e

III – firmar convênio com regime simplificado com os Municípios para operacionalização dos objetivos de que trata o art. 3º desta Lei.

Art. 7º A SAS realizará levantamento do déficit habitacional nos Municípios a serem atendidos pelo Programa Casa Catarina.

Art. 8º A escolha do imóvel a ser adquirido utilizando o subsídio financeiro de que trata o inciso I do *caput* do art. 4º desta Lei é livre e de inteira responsabilidade do beneficiário, devendo, quando for o caso, arcar com a diferença entre o valor do imóvel e o valor do subsídio.

Parágrafo único. O Estado não poderá, em hipótese alguma, ser apontado ou acionado como garantidor de eventuais dívidas e compromissos assumidos pelo beneficiário para viabilizar a aquisição de imóvel de valor superior ao benefício concedido pelo Programa Casa Catarina.

Art. 9º Os Municípios poderão aderir ao Programa Casa Catarina, observada a regulamentação de cada modalidade.

Art. 10. As unidades habitacionais construídas no âmbito do Programa Casa Catarina, bem como suas áreas adjacentes, deverão dispor obrigatoriamente de soluções de acessibilidade, saneamento básico e infraestrutura essencial.



## ESTADO DE SANTA CATARINA

Parágrafo único. Fica assegurada pelo Programa Casa Catarina a disponibilidade de unidades habitacionais adaptáveis a pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida e idosas, de acordo com o estabelecido em legislação própria.

Art. 11. Os benefícios de que tratam os incisos I e II do *caput* do art. 4º desta Lei poderão ser cumulativos com outros concedidos aos mesmos destinatários, independentemente de sua natureza, salvo por impedimento legal, inclusive os do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), bem como com linhas de crédito de outras fontes, no âmbito de programas habitacionais da União, do Estado ou dos Municípios, nas condições por eles estabelecidas.

Art. 12. A SAS definirá os critérios específicos de cada modalidade e linha de ação do Programa Casa Catarina, que serão regulamentados por meio de decreto do Governador do Estado.

Art. 13. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão à conta do Orçamento Geral do Estado.

Art. 14. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis,

**JORGINHO MELLO**  
Governador do Estado



# Assinaturas do documento



Código para verificação: **98YY83MG**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



**JORGINHO DOS SANTOS MELLO** (CPF: 250.XXX.199-XX) em 21/11/2024 às 19:08:30

Emitido por: "SGP-e", emitido em 14/04/2023 - 11:54:30 e válido até 14/04/2123 - 11:54:30.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0FTXzM3NTc2XzAwMDAyNzAzXzI3MDNfMjAyNF85OFIZODNNRw==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SAS 00002703/2024** e o código **98YY83MG** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.