



**JUIZ DE FORA**  
PREFEITURA

CÂMARA MUNICIPAL  
DE JUIZ DE FORA

Protocolo nº 2666

Em 17/09/2021

EXPEDIENTE

MENSAGEM Nº 4472

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal:

Submeto à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal a presente proposição, que tem por escopo a alteração da denominação e do objeto social da EMCASA, sociedade de economia mista municipal criada pela Lei nº 7.152, de 27 de agosto de 1987, que Dispõe sobre a incorporação e a constituição da Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora S.A.- EMCASA. De acordo com a proposta, a EMCASA passa a denominar-se Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva S.A.

A Empresa Regional de Habitação de Juiz de Fora S.A - EMCASA, constituída sob a forma de Sociedade de Economia Mista, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, foi criada com a finalidade de estudar, planejar e executar a Política de Habitação de Interesse Social do Município.

Dentre as atividades previstas em seu objeto social, a regularização fundiária de ocupações consolidadas, a comercialização de lotes e os projetos de desenvolvimento comunitário foram a base de sua operação, possibilitando o acesso à terra urbanizada e legalizada a 5.469 beneficiários, desde sua criação.

Atualmente, a principal fonte de receita da EMCASA é proveniente da comercialização de lotes, sendo insuficiente para a operacionalização de outras frentes e para garantir a sustentabilidade financeira da Empresa, uma vez que a inadimplência representa em média 75% dos contratos ativos, o que refletiu diretamente nos resultados deficitários dos últimos anos. No entanto, há que se considerar que a EMCASA é instrumento da realização de políticas públicas voltadas à população de baixa renda, muitas vezes em situação de vulnerabilidade e marginalizadas dos serviços bancários tradicionais. Portanto, a sua sustentabilidade depende da estruturação adequada das políticas públicas de desenvolvimento urbano, que garantam o financiamento continuado de suas ações.



O atual Governo tem como uma das premissas a diminuição da desigualdade socioespacial, por meio da requalificação urbanística das ocupações precárias e da otimização da infraestrutura urbana existente, bem como por meio de ações de melhorias habitacionais e regularizações fundiárias. Além disso, preconiza a criação de uma cidade inteligente, próspera, sustentável e inclusiva, na qual o desenvolvimento consiste na criação de um ambiente urbano favorável à dinamização da economia e um ecossistema amigável para a atração de investimentos compatíveis com as potencialidades locais, que permitirão a criação de oportunidades de trabalho, geração de renda e inclusão social.

Ainda, há de se considerar a crise sanitária da Covid-19, que colocou em relevo as desigualdades socioespaciais, e implicou em mudanças na forma como habitamos o território. É imperativo repensar os modelos de desenvolvimento excludentes adotados e as condições precárias de habitabilidade de uma parcela expressiva da população. Além disso, o impacto na economia atingiu uma dimensão histórica, resultando na queda da produtividade e no aumento expressivo do número de desempregados.

Neste contexto, pensar na reestruturação da EMCASA implica em refletir acerca da forma como produzimos e nos apropriamos do espaço urbano. A cidade é o local permanente de moradia e trabalho, a partir dos quais se estabelece sua organização social, ou seja, sua dimensão política. A proposta ora apresentada tem como premissa estruturante a garantia do direito à cidade, para além do acesso à infraestrutura, serviços, equipamentos urbanos e à habitação. Trata-se do princípio de reformulação dos processos de produção do espaço urbano que resultam nos padrões de segregação e violência impostos a segmentos sociais específicos, exemplificados pela precária condição de habitabilidade a qual se submete uma parcela significativa da população, bem como a exclusão do sistema financeiro tradicional, que exige garantias para a cessão de créditos, seja para a moradia ou para o empreendedorismo.

Portanto, a proposta para a nova EMCASA está pautada por uma gestão inclusiva, voltada para as pessoas que vivem à margem dos sistemas tradicionais próprios da vida urbana, entendendo a cidade como um processo de construção coletiva e, portanto, um bem comum a todos. Isto posto, propõe-se dois principais eixos de ação: Habitação e Desenvolvimento Econômico; e dois eixos complementares: Gestão Patrimonial e Pesquisa e Capacitação.



Do ponto de vista da Habitação, a proposta consiste em qualificar as frentes já executadas pela EMCASA, e ampliar os programas a partir de uma leitura das demandas sociais atuais e do contexto global em que vivemos. Quanto ao Desenvolvimento Econômico, propõe-se uma frente de inclusão produtiva, que objetiva garantir o acesso a crédito àqueles excluídos dos serviços bancários tradicionais, voltadas aos Microempreendedores Individuais (MEI) e as Micro e Pequenas Empresas (MPE). A Gestão Patrimonial consistirá na administração daquelas áreas públicas e de propriedade da EMCASA, para finalidades alinhadas aos seus eixos estratégicos e às políticas públicas municipais. Por fim, o eixo de Pesquisa e Capacitação, tem por objetivo a geração de capital intelectual, como forma de subsidiar o desenvolvimento, planejamento e monitoramento das políticas públicas, e de qualificar e capacitar o seu público alvo para prover a reinserção social e melhorias nas condições de trabalho e moradia.

Para além do impacto social que a EMCASA gera, sua reestruturação tem respaldo na expressiva demanda do público alvo das políticas públicas a que se destina. Adotando como base o CADÚnico, que contempla aquelas famílias com renda familiar de até 3 salários mínimos (público preferencial da política de habitação de interesse social), tem-se um universo de 49.604 famílias cadastradas no Município. No que concerne ao público alvo da política de desenvolvimento econômico, a Receita Federal registra a existência de 43.700 Microempreendedores Individuais (MEIs) e 63.124 Micro Empresas MPEs no Município.

Em linhas gerais, a missão da nova EMCASA consiste em promover, de forma participativa, a inclusão social, o acesso à moradia digna e ao ambiente urbano qualificado, provendo condições favoráveis ao desenvolvimento de negócios locais, tornando-os competitivos e sustentáveis.

Por fim, a propositura considera a necessidade de adequação ao Estatuto das Estatais, Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, aplicável a toda e qualquer empresa pública e sociedade de economia mista, com vistas ao aperfeiçoamento da execução das atividades da EMCASA. O marco regulatório federal busca essencialmente estabelecer mecanismos de controle de conflitos, regras de governança corporativa, de transparência e de estruturas, práticas de gestão de riscos e de controle interno, composição da administração e, havendo acionistas, mecanismos para sua proteção.



**JUIZ DE FORA**  
P R E F E I T U R A

Pelo exposto, considerando a relevância e o interesse público da presente proposição, solicito a aprovação da mesma a essa respeitável Casa Legislativa.

Prefeitura de Juiz de Fora, 17 de setembro de 2021.



**MARGARIDA SALOMÃO**  
Prefeita de Juiz de Fora

**Exmo. Sr.**  
**Vereador JURACI SCHEFFER**  
**Presidente da Câmara Municipal de JUIZ DE FORA/MG**  
**mmss**