

INSTRUÇÃO NORMATIVA SEHAB-G Nº 01, de 19 de fevereiro de 2004

Define os procedimentos para a operacionalização do programa Bolsa Aluguel Municipal, nos termos da Resolução CMH nº 04, de 30 de janeiro de 2004.

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais, na forma do Parágrafo Único do Art. 15 da Resolução CMH nº 01, de 20 de outubro de 2003, e tendo como referência a Resolução CMH nº 04, de 30 de janeiro de 2004,

RESOLVE:

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

A presente Instrução Normativa regulamenta o programa Bolsa Aluguel Municipal.

O programa Bolsa Aluguel Municipal é um programa de apoio à Política Municipal de Habitação, podendo ou não estar associado a outros programas.

O programa Bolsa Aluguel Municipal destina-se a viabilizar o acesso a unidades habitacionais para pessoas e famílias de baixa renda que habitam locais que estão sendo objeto de intervenção pela Prefeitura, através da concessão de benefícios, por período determinado.

2.1 Os benefícios concedidos pelo programa são:

Subsídio para o pagamento dos aluguéis mensais, através da concessão de bolsa aluguel; Oferecimento de garantia.

2.2. Os benefícios poderão ser concedidos conjunta ou separadamente.

2.3. Os critérios para a concessão das bolsas e da garantia a serem disponibilizadas pelo programa Bolsa Aluguel Municipal, bem como seus respectivos valores, observarão as normas e diretrizes expedidas nesta Instrução Normativa e na Resolução CMH nº 04, de 30 de janeiro de 2004, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

A bolsa terá validade de até 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogada uma única vez por mais até 30 (trinta) meses, mediante avaliação a ser realizada por HABI, nos termos desta Instrução Normativa.

O programa Bolsa Aluguel Municipal será destinado a pessoas ou famílias cuja renda familiar esteja na faixa de 01 (um) a 10 (dez) salários mínimos, devendo ser o atendimento prioritário destinado a famílias com renda de 1 a 6 salários mínimos e aos moradores de áreas sob intervenção da Política Municipal de Habitação.

II – Da definição das áreas de intervenção e dos Beneficiários

1. O Programa Bolsa Aluguel destina-se ao atendimento de pessoas ou famílias que ocupem áreas do Município de São Paulo onde serão realizadas intervenções específicas em consonância com os objetivos e diretrizes da Política Municipal de Habitação.

2. Caberá ao Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano definir, diretamente ou através da Superintendência de Habitação Popular – HABI, quais serão as áreas de intervenção cujos ocupantes serão beneficiados pelo Programa.

2.1 A definição das áreas de intervenção especificará, tanto quanto possível, o perímetro abrangido, o número de pessoas ou famílias que ocupam a área, bem como outros dados que auxiliem na identificação da área e dos beneficiários e no planejamento das ações do Programa.

3. Definidas as áreas de intervenção, o Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, diretamente ou através do Superintendente de Habitação Popular, determinará o início dos procedimentos para a inclusão, no Programa Bolsa Aluguel, das pessoas e famílias que ocupam as áreas.

4. Serão beneficiários do Programa as pessoas e famílias que ocupam as áreas definidas como áreas de intervenção, conforme cadastramento a ser realizado pela Superintendência de Habitação Popular – HABI.

III – Dos Procedimentos Operacionais

O desenvolvimento do programa observará os princípios constitucionais que regem a Administração Pública, a legislação federal pertinente, bem como os procedimentos operacionais expressos nesta Instrução Normativa.

III.1 – Do cadastramento dos Beneficiários

Definidas as áreas de intervenção, caberá à Superintendência de Habitação Popular efetuar as diligências necessárias para o cadastramento dos potenciais beneficiários do Programa. O cadastramento dos beneficiários será realizado para identificar o perfil dos moradores das áreas alvo de intervenção da Prefeitura.

As famílias ou pessoas que poderão ser beneficiadas pelo programa deverão ser classificadas de acordo com os critérios de seleção do programa e outras condições de risco.

O cadastramento individualizará as famílias e pessoas beneficiárias do programa, cabendo a HABI produzir uma relação com o resultado final do cadastramento, contendo, pelo menos:

Nome, RG e CPF do beneficiário que receberá a bolsa aluguel e/ou a garantia;

Os dados sócio-econômicos da família que permitam definir o valor da bolsa a ser concedida;

Demais dados relevantes para os fins do cadastramento.

III.2 – Do atendimento inicial dos beneficiários cadastrados e do certificado de inclusão no programa

Concluído o cadastramento, será realizado o atendimento inicial dos beneficiários por HABI, com os seguintes objetivos:

- Orientar o beneficiário sobre o funcionamento do programa, os valores de subsídios a serem distribuídos, bem como demais informações relevantes sobre o programa Bolsa Aluguel.
- Entregar para o beneficiário um Certificado de Inclusão no Programa, contendo, no mínimo:
 - A validade do certificado;
 - Informação sobre sua característica individual e intransferível;
 - Valores do benefício definido e comprometimento máximo de renda permitido;
 - Condições mínimas do imóvel a ser alugado.
- O Certificado será emitido em três vias, sendo uma destinada ao beneficiário, e as outras para HABI e COHAB/SP.

III.3 – Da orientação aos beneficiários para a busca de imóveis

Uma vez concedido o certificado, caberá à COHAB/SP informar ao proponente as condições do programa, notadamente:

- Formas de locação do imóvel;
- Condições de habitabilidade do imóvel;
- Declaração a ser assinada pelo proprietário e futuro beneficiário sobre as condições do imóvel;
- Valores máximos dos benefícios e da locação;
- Forma de recebimento do benefício;
- Obrigatoriedade de assinatura de termo de adesão ao programa;
- Procedimentos relativos ao retorno para a concessão do benefício.

Considera-se imóvel em condições adequadas de habitabilidade aquele que:

- For de uso exclusivamente residencial e não-coletivo;
- Possuir bom funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de gás;
- Possuir tamanho adequado ao número de membros das famílias;
- Ser propriedade particular.

1.2 Para o cumprimento do disposto acima, a COHAB/SP poderá fornecer as seguintes informações, dentre outras:

- Material informativo sobre o programa;
- Modelo de Contrato de Locação que atenda os termos da resolução e desta instrução;
- Modelo da declaração de habitabilidade;

Recebidas as informações sobre o programa, caberá ao beneficiário procurar um imóvel para locação que se adeque às exigências previstas no programa Bolsa Aluguel.

Encontrado o imóvel, o beneficiário deverá comparecer no local a ser informado por COHAB/SP, conforme item 1.g supra, portando os seguintes documentos, sem prejuízo de outros a serem exigidos pela COHAB/SP oportunamente:

- Contrato de locação;
- Declarações exigidas;
- Documentação pessoal, tais como RG, CPF;
- Outros documentos, conforme as circunstâncias e orientação da COHAB/SP.

A COHAB/SP analisará a documentação entregue e decidirá sobre a aprovação ou reprovação do imóvel sugerido para a concessão do benefício.
Na hipótese de reprovação, a COHAB/SP orientará o beneficiário a proceder nova busca de imóvel.

Na hipótese de aprovação, a COHAB/SP encaminhará o proponente para:
Formalização do contrato de locação entre locatário e locador;
Assinatura do Termo de Adesão ao Programa Bolsa Aluguel;
Providências para recebimento do benefício, tais como abertura de contas bancárias, medidas cartoriais, dentre outras providências necessárias à concessão do benefício.

III.4 – Da concessão dos subsídios e das garantias

O valor máximo da bolsa mensal observará a renda familiar de acordo com a tabela abaixo

Renda Familiar	Bolsa Mensal
Até 3 sm	R\$ 300,00
De 3 a 6 sm	R\$ 250,00
De 6 a 10 sm	R\$ 200,00

1.1 Na hipótese do valor do aluguel mensal ser inferior ao valor mensal da bolsa, esta limitar-se-á ao valor do aluguel, ficando o beneficiário isento de comprometimento de renda com o aluguel.

O comprometimento máximo de renda do beneficiário para pagamento do valor do aluguel mensal observará a tabela abaixo:

Renda Familiar	Comprometimento de Renda
Até 3 salários mínimos - sm	12%
De 3 sm até 6 sm	14%
De 6 sm até 10 sm	15%

Serão admitidos casos de excepcionalidade que excedam o comprometimento de renda mediante aprovação expressa do Secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano, diretamente ou através da Superintendência de Habitação Popular – HABI.

A bolsa mensal somente será disponibilizada mediante a constatação de um comprovante do pagamento do aluguel do mês anterior.

3.1 Caberá à COHAB/SP definir os procedimentos para a verificação do adimplemento do beneficiário com relação ao contrato de aluguel firmado.

4. O valor de garantia de cada contrato corresponderá a, no máximo, 3 (três) vezes o valor de um aluguel mensal, facultando-se ao agente operador a adoção de outras formas de garantia que assegurem a execução do programa.

III.5 – Da Concessão dos Benefícios

A COHAB/SP deverá adotar procedimentos seguros para a concessão do subsídio e da garantia, contemplando o controle sobre o pagamento mensal dos aluguéis, sobre o levantamento das garantias e sobre o cumprimento das obrigações do beneficiário definidas nesta Instrução Normativa e no Termo de Adesão ao programa.

A concessão do subsídio dependerá da comprovação do pagamento do aluguel do mês imediatamente anterior.

Caso não seja comprovado o pagamento do aluguel do mês anterior, caberá à COHAB/SP suspender o benefício mensal até a devida comprovação;

Em caso da não-comprovação do pagamento no prazo de até 3 (três) meses, o beneficiário deverá ser excluído do Programa Bolsa Aluguel.

Caberá a HABI decidir sobre a prorrogação do prazo inicial de concessão dos benefícios, devendo informar à COHAB/SP sobre a prorrogação ou não no prazo de até 90 dias antes do término do período de vigência da bolsa.

IV – Disposições Finais

A COHAB/SP na qualidade de agente operador do programa Bolsa Aluguel poderá regulamentar os aspectos específicos de operacionalização do programa sob sua responsabilidade, observando-se os termos desta Instrução Normativa e da Resolução CMH nº 4, de 30 de janeiro de 2004. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

PAULO TEIXEIRA
Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano
do Município de São Paulo