

RESOLUÇÃO CFMH Nº 04, DE 17 DE SETEMBRO DE 1997.

Aprova os programas de aplicação do FMH e estabelece diretrizes para os investimentos com recursos do Fundo.

O Conselho do Fundo Municipal de Habitação - CFMH, na forma do artigo 13, item I, da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, e com base no artigo 2º da mesma Lei, e

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar as alternativas de alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH, com vistas à implementação da Política Municipal de Habitação,

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer diretrizes que norteiem a elaboração e a eleição de projetos habitacionais, bem como a natureza da demanda para a compra de imóveis, a concessão de financiamentos habitacionais, bem como o acesso à moradia por meio de permissão de uso onerosa de caráter social,

RESOLVE:

I - Aprovar as regulamentações anexas dos Programas do FMH, com seus respectivos sub-programas, a saber:

a) Programa Municipal de Moradia de Interesse Social(ANEXO A):

a.1) Produção de Novas Moradias (ANEXO A-1);

a.2) Produção e Comercialização de Lotes Urbanizados (ANEXO A-2);

a.3) Financiamento de Unidades Prontas (ANEXO A-3);

b) Programa Municipal de Urbanização de Áreas Ocupadas, de Recuperação de Conjuntos Habitacionais e de Edificações Deterioradas (ANEXO B):

b.1) Urbanização de Áreas Ocupadas (ANEXO B-1);

b.2) Recuperação de Conjuntos Habitacionais (ANEXO B-2);

b.3) Recuperação para Uso Habitacional ou Misto de Edificações Deterioradas (ANEXO B-3);

c) Programa Municipal de Reassentamento Habitacional (ANEXO C);

d) Programa Municipal de Regularização de Loteamentos Irregulares

(ANEXO D).

II - Estabelecer as seguintes diretrizes para alocação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação:

a) os projetos para execução de obras em áreas não ocupadas deverão obedecer às normas e às posturas edilícias, bem como às exigências para uso e parcelamento do solo e serem previamente aprovados;

b) os projetos para execução de obras em áreas ocupadas, do tipo favela, deverão ter como meta a regularização da situação de ocupação do imóvel e a transformação do aglomerado em bairro, loteamento, conjunto habitacional, condomínio ou conjunto-vila;

c) os projetos destinados à demanda previamente identificada deverão compatibilizar as tipologias edilícias com as características das famílias a serem atendidas;

d) as entidades ou as empresas que tiverem interesse em participar de empreendimentos vinculados ao Fundo deverão estar cadastradas junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, segundo critérios definidos pela Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB;

e) os projetos deverão contemplar atividades de preparação das famílias beneficiárias para o exercício dos seus direitos e obrigações, assim como para a vida em comunidade e a apropriação adequada do novo espaço físico;

f) no caso de empreendimentos com demanda espacialmente definida, o trabalho social com as famílias deverá ser iniciado antes da elaboração do projeto executivo e os domicílios e as famílias residentes deverão ser previamente identificados;

g) a liberação de recursos para a execução de projetos habitacionais ficará condicionada à apresentação, pelo promotor do projeto, e à aprovação, pelo Órgão Operador do Fundo, de plano de ação social, que deverá ser incorporado ao custo total do empreendimento, contendo:

g.1) objetivos a serem alcançados;

g.2) atividades a serem desenvolvidas, compatibilizadas com o cronograma de obras;

g.3) dimensionamento da equipe social, do material e do equipamento de apoio;

g.4) custo do plano;

h) no caso de empreendimento, cujas obras de infra-estrutura estejam projetadas para serem executadas em contrato distinto daquele destinado às obras de edificação e de melhoria habitacional, a aprovação das duas operações fica condicionada à compatibilização dos cronogramas físicos-financeiros dos dois conjuntos de obras;

i) a análise da viabilidade do empreendimento, pela SEHAB, deverá levar em consideração não só os aspectos técnicos, urbanísticos e legais da proposta, mas, também, a adequação do empreendimento ao perfil de renda e à capacidade de endividamento dos beneficiários finais;

j) integrará as exigências para a aprovação do empreendimento, a demonstração, por parte do proponente, de que as famílias beneficiárias disporão de transporte coletivo, vagas em escolas públicas de 1º grau e creches a uma distância máxima de um quilômetro e meio.

III - Definir que um empreendimento habitacional poderá ser produzido com recursos de mais de um Programa, desde que no seu planejamento estejam especificadas as cotas de participação de cada um deles, em termos de recursos, de produtos e de demanda.

IV - Decidir que o atendimento habitacional deverá ser feito a partir de seleção de famílias previamente cadastradas, pela SEHAB, para o empreendimento.

V - Definir que a SEHAB deverá encaminhar aos Conselheiros, a cada 4 (quatro) meses, relatório sobre as liberações de recursos, identificadas por projetos, sub-programas e programas, bem como informações sobre o estágio das respectivas obras, tendo como referência o mês anterior ao da apresentação do relatório.

VI - Estabelecer que até 60 (sessenta) dias após a publicação desta resolução, a SEHAB deverá encaminhar, aos Conselheiros, relatório sobre as liberações de recursos desde o início das operações com recursos do Fundo, contendo informações sobre os empreendimentos vinculados ao FMH e concluídos nesse período, bem como sobre o estágio das obras dos contratos em andamento.

VII - A SEHAB deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, publicar normativos operacionalizando as diretrizes e os programas do Fundo.

VIII - Esta resolução entrará em vigor na data da sua publicação.

IX - Ficam revogadas as disposições em contrário.

LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL
Presidente

ANEXO A
PROGRAMA MUNICIPAL DE MORADIA
DE INTERESSE SOCIAL

I - OBJETIVO

Reduzir, no Município de São Paulo, o déficit habitacional vinculado à população alvo da política habitacional de interesse social, com a mobilização de recursos públicos e privados para investimentos na área da habitação popular e de agentes interessados na vertente social do setor habitacional.

II – DESCRIÇÃO

O programa se destina a viabilizar o acesso das famílias beneficiárias do Fundo a novas unidades habitacionais ou lotes urbanizados, produzidos, total ou parcialmente, com recursos do FMH, bem como a outros imóveis populares disponíveis no mercado, por meio do financiamento direto aos beneficiários finais.

III – DEMANDA

A demanda deste programa deverá ser constituída de:

- a) famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, que tenham capacidade de endividamento para assumir financiamento habitacional ou adquirir imóvel vinculado ao Fundo Municipal de Habitação;
- b) famílias de renda superior a 10 (dez) salários mínimos, no caso de comercialização de imóveis em empreendimentos integrados, definidos em norma operacional do Fundo;c) e, casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, cuja renda não permita o acesso ao financiamento habitacional ou à compra de imóvel vinculado ao Fundo Municipal de Habitação. O percentual destinado a este segmento da demanda deverá ser definido, anualmente, pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação.

- OBS: 1) só deverão fazer parte da demanda para aquisição de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;
- 2) fica vedado o atendimento habitacional às pessoas, anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções com recursos do Fundo.

IV - PADRÕES HABITACIONAIS

Poderão ser produzidas e/ou financiadas:

- a) unidades exclusivamente residenciais ou mistas, isoladas ou geminadas, térreas, assobradadas, superpostas ou verticalizadas, expansivas ou não, em conformidade com a legislação pertinente;
- b) e, lotes urbanizados com ou sem fundação ou parede hidráulica.

V - ALTERNATIVAS DE TERRENO/SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os investimentos com recursos do Fundo poderão ser feitos em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo ou da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do FMH, de propriedade da União, do Governo do Estado, de empresas públicas ou de terceiros;e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto de decretos de interesse social - DIS, da Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão de posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução do empreendimento deverá levar em consideração as características da demanda e do empreendimento, podendo ser definida como:

- a) empreitada global;
- b) administração direta;
- c) mutirão;
- d) e, auto-construção.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS:

O acesso aos imóveis vinculados ao Fundo poderá ser feito por meio de:

- a) aquisição, com a obtenção de financiamento lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação ou por meio de compra a prazo;
- b) e, permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45(quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectiva de assumir financiamento habitacional ou de adquirir imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos do Fundo para aquisição de imóvel só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das ações do Fundo:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação, com Opção de Compra;
- e, Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social, com estabelecimento de limite de comprometimento de renda em relação à retribuição mensal, para casais ou pessoas de 45(quarenta e cinco) anos ou mais.

IX - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO/SISTEMAS DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

X - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES INTERVENIENTES

Os agentes do FMH são os seguintes:

- a) Gestor - SEHAB
- b) Órgão Operador - COHAB-SP
- c) Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo, Companhias de Habitação, Cooperativas Habitacionais, IPREM, Empresas do Ramo de Construção Civil, Incorporadoras de Empreendimentos Imobiliários, Associações, Sindicatos e Pessoas Físicas.
- d) Beneficiários - famílias ou pessoas caracterizadas no item II - DEMANDA.

XII - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES PARA INVESTIMENTO

Entre as alternativas passíveis de investimento, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) plena utilização de investimentos já realizados;
- b) reduzidos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários;
- c) racionalização do processo produtivo, com ganhos de eficiência que levem à redução do valor-venda da unidade habitacional; e
- d) adoção de medidas especiais de preservação ambiental da área de atuação e do entorno.

XIII - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO A-1

SUB-PROGRAMA DE PRODUÇÃO DE NOVAS MORADIAS

I - OBJETIVO

Permitir, aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação - FMH, o acesso a novas unidades habitacionais de padrão popular, isoladas ou em conjuntos habitacionais, condomínios ou conjuntos-vilas, garantindo aos seus moradores o acesso à infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos.

II - DESCRIÇÃO

O subprograma se destina a viabilizar a produção e a oferta de novas unidades, de padrão popular, em empreendimentos habitacionais realizados com ou sem parceria de terceiros ou por meio de financiamento para a aquisição de material de construção e o pagamento de parte da mão-de-obra, para pessoas físicas, proprietárias de lotes urbanizados.

III - DEMANDA

A demanda deste sub-programa deverá ser constituída de:

- a) famílias com renda de até 10(dez) salários mínimos, que tenham capacidade de endividamento para assumir financiamento ou comprar imóvel vinculado ao Fundo Municipal de Habitação;
- b) famílias de renda superior a 10(dez) salários mínimos no caso de aquisição de imóveis em empreendimentos integrados, definidos em norma operacional do Fundo;
- c) casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir encargos decorrentes de financiamento habitacional ou de compra de imóvel a prazo. O percentual destinado a este segmento da demanda deverá ser definido, anualmente, pelo Conselho do Fundo Municipal de Habitação.

OBS:

- a) só deverão fazer parte da demanda para aquisição de imóvel, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;
- b) fica vedada a possibilidade de atendimento habitacional às pessoas, anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções com recursos do Fundo.

IV - PADRÕES DO IMÓVEL

Os recursos do Fundo poderão ser investidos em unidades exclusivamente residenciais ou mistas, isoladas ou geminadas, térreas, assobradadas, superpostas ou verticalizadas, expansivas ou não, em conformidade com a legislação pertinente.

V - ALTERNATIVAS DE TERRENO/SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os empreendimentos integrantes deste sub-programa poderão ser executados em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo ou da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do FMH, de propriedade da União, do Governo do Estado, de empresas públicas ou de terceiros;
- c) e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto de decretos de interesse social - DIS da Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão na posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A definição da forma deverá levar em consideração a natureza do empreendimento e o perfil da demanda, podendo assumir a característica de:

- a) empreitada global;
- b) administração direta;
- c) mutirão; ou
- d) auto-construção, no caso de financiamento para aquisição de material de construção e pagamento de parte da mão-de-obra.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

As famílias beneficiárias do Fundo poderão ter acesso a imóvel residencial por meio de:

- a) aquisição, a prazo ou obtenção de financiamento para construção lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- b) e, permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir financiamento habitacional ou adquirir imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos do Fundo para aquisição ou construção de imóvel só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM OS BENEFICIÁRIOS FINAIS

Constituirão instrumentos contratuais das ações do Fundo:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação com Opção de Compra;e,
- Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social, com limitação do comprometimento de renda em relação à retribuição mensal de renda, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais.

IX - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMAS DE PAGAMENTO

As condições vigentes para os beneficiários do Fundo ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

X -FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas de financiamento, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES/ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Os agentes das ações com recursos do Fundo poderão ser os seguintes:

- a) Gestor - SEHAB
- b) Órgão Operador - COHAB/SP
- c) Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo, Companhias de Habitações, Cooperativas Habitacionais, IPREM, Empresas do Ramo de Construção Civil, Incorporadoras de Empreendimentos Imobiliários, Associações, Sindicatos e Pessoas Físicas.
- d) Beneficiários: os mencionados no item III-Demanda.

XII - PRIORIDADE PARA ATENDIMENTO DE DEMANDA

- 1) Para seleção de demanda visando a concessão de financiamento habitacional ou para a venda de imóvel a prazo, a base deverá ser o cadastro de SEHAB, e a definição de prioridade, entre as famílias cadastradas, deverá conjugar os critérios abaixo:

- a) número de dependentes;
- b) chefe de família sem cônjuge;
- c) idade do chefe de família, com atendimento prioritário aos mais velhos;
- d) maior tempo de residência no Município de São Paulo;
- e) e, presença de deficiência física ou mental em qualquer dos membros da família.

- 2) Para seleção de demanda visando a permissão de uso de caráter social, a base deverá ser o conjunto de pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais que integram o cadastro de SEHAB, e a definição de prioridade deverá levar em consideração:

- a) a idade, com atendimento prioritário aos mais velhos; e
- b) presença de deficiência física.

XIII - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº8.883/94

Lei Federal nº9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO A-2

SUB-PROGRAMA DE PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE LOTES URBANIZADOS

I - OBJETIVO

Permitir, aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação - FMH, o acesso a novos lotes urbanizados de padrão popular.

II - DESCRIÇÃO

O subprograma se destina à produção e à comercialização de lotes em novos loteamentos, em loteamentos que estejam parcialmente urbanizados, ou ao reparcelamento de loteamentos que necessitem de adequações para atender aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação. É condição para este subprograma que os parcelamentos estejam aprovados, regularizados ou sejam passíveis de regularização.

III - DEMANDA

Famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, que tenham capacidade de endividamento para assumir financiamento habitacional ou comprar imóvel a prazo nas condições estabelecidas para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação.

OBS: - só deverão fazer parte da demanda, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;

IV - PADRÕES DO IMÓVEL

Os recursos do Fundo poderão ser investidos na produção ou no financiamento para aquisição de lotes urbanizados, com ou sem fundação ou parede hidráulica.

V - ALTERNATIVAS DE TERRENO / SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os empreendimentos integrantes deste sub-programa poderão ser executados em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo ou da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do FMH, de propriedade da União, do Governo do Estado, de empresas públicas ou de terceiros;
- c) e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto de decretos de interesse social - DIS da Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão na posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A definição da forma deverá levar em consideração a natureza do empreendimento, que poderá ser executado por:

- a) empreitada global;
- b) e, administração direta.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AO IMÓVEL

Aquisição a prazo, ou por meio de financiamento lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação.

OBS: Os financiamentos do Fundo para aquisição de imóvel só poderão ser concedidos mediante garantia real

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das ações do Fundo, neste sub-programa:

- Contrato de Promessa de Venda e Compra;
e, Carta de Crédito/Contrato de Financiamento

IX - CONDIÇÕES DE PAGAMENTO / SISTEMAS DE PAGAMENTO

As condições vigentes para os beneficiários do Fundo ou outras condicionadas às fontes externas, nacionais ou internacionais.

X - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas de financiamento, ou outras decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES INTERVENIENTES

Os agentes das ações com recursos do Fundo são os seguintes:

- Gestor - SEHAB
- Órgão Operador - COHAB/SP
- Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo, Companhias de Habitações, Cooperativas Habitacionais, IPREM, Empresas do Ramo de Construção Civil, Incorporadoras de Empreendimentos Imobiliários, Associações e Sindicatos.
- Beneficiários: os mencionados no item III-Demanda.

XII - PRIORIDADE PARA SELEÇÃO DE DEMANDA

Para seleção de demanda visando a concessão de financiamento habitacional ou a venda de lote a prazo, a base deverá ser o cadastro de SEHAB, e a definição de prioridade, entre as famílias cadastradas, deverá conjugar os critérios abaixo:

- a) número de dependentes;
- b) chefe de família sem cônjuge;
- c) idade do chefe de família, com atendimento prioritário aos mais velhos;
- d) maior tempo de residência no Município de São Paulo;
- e) e, presença de deficiência física ou mental em qualquer dos membros da família.

X - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes

ANEXO A-3

SUB-PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DE UNIDADES PRONTAS

I - OBJETIVO

Permitir, aos beneficiários do Fundo Municipal de Habitação - FMH, o acesso a novas unidades habitacionais de padrão popular, isoladas ou em conjuntos habitacionais, condomínios ou conjuntos-vilas, garantindo aos seus moradores o acesso à infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos.

II - DESCRIÇÃO

O subprograma se destina ao financiamento direto ao beneficiário final para aquisição de unidades habitacionais de padrão popular, devidamente regularizadas, disponíveis no mercado.

III - DEMANDA

Famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, que tenham capacidade de endividamento para assumir financiamento habitacional junto ao Fundo Municipal de Habitação.

- OBS: 1 - só deverão fazer parte da demanda, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;
- 2 - fica vedada a possibilidade de atendimento habitacional às pessoas, anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções com recursos do Fundo.

IV - PADRÕES DO IMÓVEL

Unidades exclusivamente residenciais, isoladas ou geminadas, térreas, assobradadas, superpostas ou verticalizadas, expansivas ou não, em conformidade com a legislação pertinente.

V - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

Aquisição, com obtenção de financiamento lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação.

OBS: Os financiamentos do Fundo para aquisição de imóvel só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VI - INSTRUMENTO CONTRATUAL

Carta de Crédito / Contrato de Financiamento

VII - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMA DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do Fundo ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

VIII - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas de financiamento, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

IX - AGENTES / ÓRGÃOS INTERVENIENTES

Os agentes das ações com recursos do Fundo são os seguintes:

- a) Gestor - SEHAB
- b) Órgão Operador - COHAB-SP
- c) Beneficiários - os mencionados no item III - DEMANDA.

X - PRIORIDADE PARA ATENDIMENTO DE DEMANDA

Para seleção de demanda visando a concessão de financiamento habitacional, a base deverá ser o cadastro de SEHAB, e a definição de prioridade entre as famílias cadastradas deverá conjugar os critérios abaixo:

- a) número de dependentes;
- b) chefe de família sem cônjuge;
- c) idade do chefe de família, com atendimento prioritário aos mais velhos;
- d) maior tempo de residência no Município de São Paulo;
- e) e, presença de deficiência física ou mental em qualquer dos membros da família.

XI - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº8.883/94

Lei Federal nº9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO B

PROGRAMA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO DE ÁREAS OCUPADAS E RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS E DE EDIFICAÇÕES DETERIORADAS

I - OBJETIVO

Reduzir, no Município de São Paulo, o déficit habitacional, qualitativo e quantitativo vinculado à população alvo da política habitacional de interesse social, com a mobilização de recursos públicos e privados para investimentos na urbanização de áreas ocupadas, na recuperação de conjuntos habitacionais e de edificações deterioradas, no âmbito de programas públicos que visem a revitalização de áreas degradadas.

II - DESCRIÇÃO

O Programa tem a finalidade de recuperar, para uso habitacional adequado, áreas e edificações deterioradas, por meio de ações do tipo:

a) **urbanização de áreas ocupadas**, que compreendam a execução de obras de infra-estrutura, bem como de recuperação, de melhoria ou de construção de unidades habitacionais. A urbanização deve ter como referência o tratamento de toda a área ocupada e visar, com a intervenção, a regularização fundiária e a da situação de ocupação dos imóveis.

A intervenção pressupõe, preferencialmente, o atendimento no mesmo local ou micro-região, das famílias identificadas previamente como moradoras da área objeto da intervenção.

Considerando a densidade de ocupação da área, bem como as características do solo e a necessidade de regularização do empreendimento, a urbanização poderá compreender a substituição de todos os domicílios por novas habitações.

No caso da ação em favelas, a intervenção poderá ter como foco uma só favela ou um conjunto de favelas próximas, caracterizado como um complexo, cuja definição e estabelecimento de limites devem ter como base o mesmo eixo de transporte coletivo, a utilização do mesmo centro de abastecimento e de equipamentos básicos (escolas, creches e unidade de saúde);

b) **complementação e/ou adequação da infra-estrutura de conjuntos habitacionais vinculados a programas públicos**, de modo a permitir a regularização do uso e/ou do parcelamento do solo, se for o caso, da constituição do condomínio e do registro das unidades habitacionais.

A intervenção poderá incluir a recuperação de unidades habitacionais, desde que os custos possam ser assumidos pelos condôminos ou proprietários dos imóveis;

c) e, **recuperação e/ou adequação de edificações deterioradas, para uso habitacional ou misto, localizadas em sítios históricos**, previstos em legislação própria, e em áreas ou bairros degradados, em ações integradas com operações públicas de revitalização urbana.

OBS: Detectada a necessidade de construção, ampliação ou recuperação de equipamentos urbanos básicos, deverão ser mobilizados outros órgãos públicos, de acordo com as respectivas competências.

III - DEMANDA

A demanda preferencial deste programa deverá ser constituída de famílias com renda de até 10 (dez) salários mínimos, que sejam moradoras das áreas, objeto da urbanização, dos conjuntos habitacionais selecionados para intervenção e de cortiços, pensões, cômodos ou de outras unidades residenciais de padrão popular, na região de intervenção dos programas públicos de revitalização de áreas urbanas degradadas.

OBS:

1 - Poderão ser atendidas famílias com renda superior a 10 (dez) salários mínimos, em percentual a ser definido pelo Conselho do FMH, no caso de novas construções habitacionais em áreas degradadas, vinculados a programas de revitalização urbana, desde que ajudem a viabilizar o acesso de famílias com renda mais baixa a outros imóveis, recuperados ou construídos, na mesma área de intervenção;

2 - só deverão fazer parte da demanda para aquisição de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;

3 - fica vedado o atendimento habitacional às pessoas, anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções com recursos do Fundo.

IV - PADRÕES HABITACIONAIS

Os investimentos poderão gerar ou financiar a aquisição de unidades exclusivamente residenciais ou mistas, isoladas ou geminadas, verticalizadas, térreas, assobradadas ou superpostas, expansivas ou não, em conformidade com a legislação pertinente.

V - ALTERNATIVAS DE TERRENO / SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os empreendimentos poderão ser executados em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo ou da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do Fundo, de propriedade da União, do Governo do Estado, de empresas públicas ou de terceiros. Neste caso, deve ser estabelecida parceria, em que o proprietário do terreno assumirá parte dos investimentos;
- c) e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto da desapropriação de interesse social - DIS pela Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão na posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução do empreendimento deverá levar em consideração as características da demanda e do empreendimento, podendo ser definida como:

- a) empreitada global;
- b) administração direta;
- c) e, auto-construção.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

O acesso aos imóveis poderá se dar por:

- a) aquisição a prazo ou financiamento lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- b) permissão de uso onerosa de caráter social, no caso de famílias que, no momento do atendimento, não tenham condições de endividamento para assumir a compra a prazo ou o financiamento com recursos do Fundo;
- c) e, permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir encargos decorrentes de financiamento habitacional ou da compra de imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos com recursos do Fundo só poderão ser concedidos mediante garantia real

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das operações com recursos do Fundo, neste programa:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação, com Opção de Compra;
- Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social;
- e, Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social, com estabelecimento de limite de comprometimento de renda em relação à retribuição mensal, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais.

IX - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMAS DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais e internacionais.

X - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES INTERVENIENTES

a) Gestor - SEHAB

b) Órgão Operador - COHAB-SP

c) Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo e outros agentes públicos ou privados, em parceria com o Município.

d) Beneficiários - famílias caracterizadas no item III - DEMANDA.

XII - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES

Entre as áreas passíveis de investimento, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) áreas com ocupação consolidada, que possam ser regularizadas para uso habitacional;
- b) maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
- c) reduzidos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários; e
- d) projetos que adotem medidas especiais de preservação ambiental da área de intervenção e do entorno.

XIII. LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO B-1

SUB-PROGRAMA DE URBANIZAÇÃO DE ÁREAS OCUPADAS

I - OBJETIVO

Transformar em bairro, loteamento, conjunto habitacional, condomínio ou conjunto-vila, áreas ocupadas irregularmente por domicílios, em geral precários, que se enquadram na classificação de favelas. A transformação pode envolver a execução de obras de infra-estrutura, de melhoria habitacional e/ou de construção de novas unidades exclusivamente residenciais ou mistas.

II - DESCRIÇÃO

1. O sub-programa tem a finalidade de recuperar, para o uso habitacional adequado, áreas ocupadas do tipo favelas, por meio de um conjunto de ações que compreendem:

- a) estudo e caracterização da área de intervenção, com a identificação dos domicílios e das famílias residentes, bem como da existência de espaços não construídos internos ou no entorno da área;
- b) verificação da existência ou não de alguma forma de organização da população residente na área de intervenção, identificação de lideranças, a fim de que o trabalho de campo parta da base organizacional, caso exista, bem como da liderança previamente identificada;
- c) estudo de viabilidade de projeto habitacional para a área, que inclui não só os aspectos técnicos, urbanísticos, legais, econômicos e financeiros, mas, também, o grau de adesão das famílias residentes ao projeto;
- d) execução de obras de infra-estrutura, bem como de recuperação, melhoria e/ou de construção de novas unidades, exclusivamente habitacionais ou mistas;
- e) e, regularização da situação fundiária, do uso e/ou do parcelamento do solo, constituição de condomínios e registro das unidades habitacionais ou dos lotes.

2. Considerando a densidade de ocupação da área, bem como as características do solo e a necessidade de regularização do empreendimento, a urbanização pode compreender a substituição de todos os domicílios por novas unidades habitacionais.

Pode ser que, mesmo com a substituição de todos os domicílios, haja, ainda, necessidade de remoção de famílias para viabilizar o projeto. Neste caso, as alternativas e critérios de seleção para remoção devem ser estudados com representantes das famílias residentes na área, objeto da intervenção. A impossibilidade de soluções de acordo entre as partes, deve levar à exclusão da área da relação de favelas a serem urbanizadas.

3. A intervenção em áreas ocupadas pode ter como foco uma só favela ou um conjunto de favelas próximas, caracterizado como um complexo, cuja definição e estabelecimento de limites devem ter como base o mesmo eixo de transporte coletivo, a utilização do mesmo centro de abastecimento e equipamentos básicos (escolas, creches e unidade de saúde);

4. No caso de favelas de grande porte, em que não haja disponibilidade de recursos para a urbanização em uma única intervenção, deve ser elaborado um plano diretor para a intervenção global, caracterizado por etapas definidas espacialmente, de tal modo que os imóveis construídos em uma etapa possam ser regularizados independentemente da execução das demais.

III - DEMANDA

A demanda deste sub-programa deverá ser constituída de famílias moradoras nas áreas, objeto da urbanização, que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial e que tenham condições de assumir os encargos de uma habitação, sejam eles decorrentes da aquisição de imóvel a prazo, de financiamento habitacional, bem como da permissão de uso.

Deverão ser excluídas do atendimento habitacional as famílias anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções do Fundo.

IV - PADRÕES DOS IMÓVEIS

Os investimentos poderão gerar ou financiar a aquisição de unidades exclusivamente residenciais ou mistas, isoladas ou geminadas, verticalizadas, térreas, assobradadas ou superpostas, expansivas ou não em conformidade com a legislação pertinente.

V - ALTERNATIVAS DE TERRENO / SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os empreendimentos poderão ser executados em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo ou da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do Fundo, de propriedade da União, do Governo do Estado, de empresas públicas ou de terceiros. Neste caso, deve ser estabelecida parceria, em que o proprietário do terreno assuma parte dos investimentos;
- c) e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto da desapropriação de interesse social - DIS pela Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão na posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução das obras deverá ser adequada às características da população demandatária e à natureza do empreendimento, podendo ser definida como:

empreitada global;

administração direta;

e, auto-construção, somente no caso de melhoria ou recuperação de unidades habitacionais.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

O acesso aos imóveis poderá se dar por:

- a) aquisição a prazo ou financiamento lastreado com recursos do Fundo Municipal de Habitação;
- b) permissão de uso onerosa de caráter social, no caso de famílias que, no momento do atendimento não tenham condições de endividamento para assumir a compra a prazo ou o financiamento com recursos do Fundo;
- c) e, permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir encargos decorrentes de financiamento habitacional ou da compra de imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos com recursos do Fundo só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das operações com recursos do Fundo, neste sub-programa:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação, com Opção de Compra; e
- Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social, com estabelecimento de limite de comprometimento de renda para casais ou pessoas de 45(quarenta e cinco) anos ou mais.

IX - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMA DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais e internacionais.

X - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES INTERVENIENTES

a) Gestor - SEHAB

b) Órgão Operador - COHAB-SP

c) Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo, COHAB-SP e outros agentes públicos e privados, em parceria com o Município.

d) Beneficiários - famílias caracterizadas no item III - DEMANDA.

XII - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES

1) Para investimento

Entre as áreas passíveis de intervenção, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) possibilidade de atendimento a grupos populacionais expostos a condições mais graves de insalubridade e risco;
- b) maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
- c) áreas de ocupação consolidada, medida pelo tempo de existência do aglomerado e que não constituam obstáculos a outras obras públicas;
- d) reduzidos investimentos em infra-estrutura e equipamentos comunitários;
- e) e, maior grau de adesão ao projeto de urbanização.

2) Para a seleção de demanda

A demanda, neste caso, será definida pelo espaço ocupado pelo domicílio e deve ser previamente cadastrada.

Não deverão integrar a demanda, os grupos ou pessoas que não tenham condições de assumir encargos de uma moradia ou não se enquadrem nos dispositivos da Lei nº11.632/94.

XIII. LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº8.883/94

Lei Federal nº9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO B-2

SUB-PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

I - OBJETIVO

Recuperar conjuntos habitacionais vinculados a programas públicos, visando a melhoria das condições de habitabilidade e/ou a regularização do uso e do parcelamento do solo, a constituição de condomínio e o registro dos imóveis.

II - DESCRIÇÃO

1. O sub-programa tem a finalidade de criar ou recuperar condições de habitabilidade em conjuntos habitacionais vinculados a programas públicos, permitindo, quando for o caso, a regularização dos imóveis, de modo que se possa efetivar a venda das unidades habitacionais aos seus ocupantes.

2. As operações comportam obras complementares e/ou de recuperação da infra-estrutura, cujos custos não poderão ser repassados aos beneficiários finais. Obras de recuperação das edificações, bem como de melhoria das unidades habitacionais, serão permitidas desde que os custos possam ser absorvidos pelos ocupantes dos imóveis.

III - DEMANDA

Famílias moradoras nos conjuntos habitacionais, alvo da intervenção.

Nos casos de financiamento direto aos beneficiários, deverão ser excluídas do atendimento as famílias que tenham invadido imóvel, ou aquelas que estejam inadimplentes.

IV - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução das obras deverá ser adequada às características da população demandatória e à natureza do empreendimento, podendo ser definida como:

empreitada global;

administração direta;

e, auto-construção, somente no caso de melhoria ou recuperação de unidades habitacionais.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

V - FORMA DE ACESSO AO FINANCIAMENTO HABITACIONAL

No caso de obras de melhoria habitacional, o instrumento será o Contrato de Financiamento.

VI - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

As vigentes para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação ou outras condicionadas a fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

VII - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

VIII - AGENTES INTERVENIENTES

a) Gestor - SEHAB;

b) Órgão Operador - COHAB-SP;

c) Promotores - Município de São Paulo, COHAB-SP, Estado de São Paulo e Companhia de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo - CDHU;

d) Beneficiários - famílias ou pessoas caracterizadas no item III - DEMANDA.

IX - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES PARA INVESTIMENTO

Entre os Conjuntos Habitacionais passíveis de enquadramento no sub-programa, devem receber prioridade aqueles que:

a) exijam o menor investimento por família;

b) e, estejam com os trabalhos de regularização concluídos ou avançados e com os problemas fundiários já superados.

X - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO B-3

SUB-PROGRAMA DE RECUPERAÇÃO PARA USO HABITACIONAL OU MISTO DE EDIFICAÇÕES DETERIORADAS

I - OBJETIVO

Recuperar edificações deterioradas, para uso habitacional ou misto, e/ou produzir novas unidades em terrenos localizados em sítios históricos ou em outras áreas degradadas, em ações integradas a operações de revitalização urbana.

II - DESCRIÇÃO

1. O subprograma tem a finalidade de aumentar a oferta de moradias adequadas em áreas dotadas de infra-estrutura, que propiciem acesso fácil a transporte coletivo, concentrem atividades terciárias e sejam objeto de operações de revitalização urbana coordenadas pelo Poder Público.

2. As operações envolvem as seguintes ações:

a) identificação dos imóveis que possam ser recuperados, reformados ou adequados para uso residencial ou misto, bem como aqueles que permitam a construção de novas unidades;

b) e, identificação dos proprietários dos referidos imóveis, de modo a estudar os interesses e as possibilidades de estabelecimento de parcerias, que viabilizem moradias para beneficiários do FMH.

3. Os recursos do Fundo poderão ser aplicados em operações que destinem parte das unidades à comercialização com famílias cadastradas pela SEHAB, como demanda da operação, ou que venham a fazer parte do estoque de moradias a serem dadas em permissão de uso onerosa de caráter social, com fins exclusivamente residenciais.

4. No caso de unidade exclusivamente residencial ou mista, de padrão popular, que precise de reforma ou melhoria, poderá ser concedido financiamento para os fins especificados, desde que o imóvel seja a única propriedade da família que nele resida e que a mesma se enquadre nos dispositivos da Lei 11.632/94.

III - DEMANDA

1. Poderão integrar a demanda do sub-programa:

- a) no caso de imóvel residencial a ser vendido ou dado em permissão de uso onerosa de caráter social, famílias que se enquadrem nos dispositivos da Lei 11.632/94, moradoras em cortiços, pensões, cômodos ou em outras unidades residenciais de aluguel;
- b) e, no caso de imóvel uni-familiar, padrão popular, a ser reformado, exclusivamente residencial ou misto, de família cuja renda não ultrapasse a 10 (dez) salários mínimos, proprietária do imóvel e que nele esteja residindo.

2. Deverão ser excluídas do atendimento habitacional, as famílias anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como aquelas que sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio de outro imóvel residencial.

Fica vedado o atendimento de pessoas que tenham invadido imóvel vinculado às operações do Fundo.

IV - PADRÕES DOS IMÓVEIS

Os investimento poderão gerar ou financiar a aquisição de unidades exclusivamente residenciais ou mistas, geminadas, térreas, assobradadas, superpostas ou verticalizadas, em conformidade com a legislação pertinente.

V - FORMA DE EXECUÇÃO DAS OBRAS

A forma de execução das obras deverá ser adequada à natureza do empreendimento, podendo ser definida como:

empreitada global;

administração direta;

e, auto-construção, somente no caso de melhoria ou recuperação de unidades habitacionais.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VI - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

O acesso aos imóveis poderá se dar por:

a) aquisição a prazo ou financiamento lastreado com recursos do FMH;

b) permissão de uso onerosa de caráter social, no caso de famílias que, no momento do atendimento, não tenham condições de endividamento para assumir a compra a prazo ou o financiamento com recursos do Fundo;

c) permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45 (quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir encargos decorrentes de financiamento habitacional ou de aquisição de imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos com recursos do Fundo só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das operações com recursos do Fundo, neste sub-programa:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação, com Opção de Compra;
- e, Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social, com estabelecimento de limite de comprometimento de renda para casais ou pessoas de 45(quarenta e cinco) anos ou mais.

VIII - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMA DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do FMH, ou outras condicionadas às fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

IX - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

X - AGENTES INTERVENIENTES

a) Gestor - SEHAB;

b) Órgão Operador - COHAB-SP;

c) Promotores - Município de São Paulo, COHAB-SP, Estado de São Paulo e Companhia de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo - CDHU;

d) Beneficiários - famílias ou pessoas caracterizadas no item III - DEMANDA.

XI - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES

1) Para investimento

Entre os imóveis passíveis de seleção, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
- b) menor investimento por família;
- c) maiores opções de acesso a transporte coletivo;
- d) região que concentre atividades comerciais e de prestação de serviços;
- e) e, possibilidade de maior oferta de unidades habitacionais.

2) Para seleção de demanda

A definição de prioridade deverá conjugar os critérios abaixo:

- a) número de dependentes;
- b) chefe de família sem cônjuge;
- c) idade do chefe de família, com atendimento prioritário aos mais velhos;
- d) maior tempo de residência no Município de São Paulo;
- e) e, presença de deficiência física ou mental em qualquer dos membros.

XII. LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes

ANEXO C

PROGRAMA MUNICIPAL DE REASSENTAMENTO HABITACIONAL

I - OBJETIVO

Oferta de unidades habitacionais para famílias com renda de até 10(dez) salários mínimos, que tenham de ser removidas em decorrência de execução de obras públicas ou de exposição a risco pelas características da localização da moradia, do solo ou da edificação.

II - DESCRIÇÃO

1. O programa se destina ao reassentamento habitacional de famílias de baixa renda, cujos domicílios devam ser demolidos em decorrência da execução de obras públicas, tais como canalização de córregos, abertura de vias públicas, construções de viadutos ou pontes, edificação de equipamentos urbanos ou por necessidade de garantir a segurança de seus próprios ocupantes e das famílias residentes nas vizinhanças dos imóveis em questão.

2. A inclusão de áreas ocupadas no programa de reassentamento habitacional deve ser proposta pelos órgãos públicos que têm a responsabilidade da guarda da área e/ou da obra a ser executada, com tempo suficiente para o planejamento da ação conjunta e mobilização dos recursos necessários para a produção habitacional. Pela característica do atendimento habitacional definitivo, competência da SEHAB, não entra no programa a retaguarda a ações de remoção de famílias em decorrência de situações de risco iminente ou de emergência.

3. Os empreendimentos habitacionais a serem produzidos devem ser localizados, preferencialmente, na mesma micro-região ou no mesmo eixo de transporte da área de moradia das famílias a serem beneficiadas.

III - DEMANDA

A demanda deste programa deverá ser constituída de famílias com até 10(dez) salários mínimos de renda, cuja remoção se faça necessária para a execução de obras públicas e/ou que sejam moradoras de áreas de ocupação irregular, cuja recuperação para uso habitacional não seja possível.

OBS

:1 - só deverão fazer parte da demanda famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição do regular domínio útil de outro imóvel residencial;

2 - fica vedado o atendimento habitacional às pessoas, anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social, que tenham repassado o imóvel sem a anuência do responsável pelo programa, bem como àquelas que tenham invadido imóvel vinculado às intervenções com recursos do Fundo.

IV - PADRÕES HABITACIONAIS

Os investimentos poderão gerar ou financiar a aquisição de:

- a) unidades exclusivamente residenciais ou mistas, isoladas ou geminadas, térreas, assobradadas, superpostas ou verticalizadas, expansivas ou não, em conformidade com a legislação pertinente;
- b) lotes urbanizados, com ou sem fundação ou parede hidráulica.

V - ALTERNATIVA DE TERRENO / SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Os empreendimentos poderão ser executados em:

- a) terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, de propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo e da COHAB-SP;
- b) terrenos que possam ser comercializados aos beneficiários finais do FMH, de propriedade da União, do Governo Estadual, de empresas públicas ou de terceiros;
- c) e, terrenos que possam ser vinculados às operações do FMH, objeto de decretos de interesse social - DIS da Prefeitura do Município de São Paulo, com imissão na posse por parte da Prefeitura ou da COHAB-SP.

VI - FORMA DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução do empreendimento deverá ser adequada às características da população demandatária e à natureza do fato gerador da necessidade de remoção das famílias, podendo assumir as características de:

- a) empreitada global;
- b) administração direta;
- c) mutirão;
- d) e, auto-construção.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusivas.

VII - FORMAS DE ACESSO AOS IMÓVEIS

O acesso aos imóveis poderá se dar por:

- a) aquisição a prazo ou financiamento lastreado com recursos do FMH;
- b) permissão de uso onerosa de caráter social, no caso de famílias que, no momento do atendimento, não tenham condições de endividamento para assumir a compra de imóvel a prazo ou o financiamento com recursos do Fundo;
- c) e, permissão de uso onerosa de caráter social, para casais ou pessoas de 45(quarenta e cinco) anos ou mais, que não tenham perspectivas de assumir encargos decorrentes de financiamento habitacional ou de aquisição de imóvel a prazo.

OBS: Os financiamentos com recursos do Fundo só poderão ser concedidos mediante garantia real.

VIII - INSTRUMENTOS CONTRATUAIS COM O BENEFICIÁRIO FINAL

Constituirão instrumentos contratuais das operações com recursos do Fundo, neste programa:

- Contrato de Opção de Compra;
- Contrato de Promessa de Venda-Compra;
- Carta de Crédito/Contrato de Financiamento;
- Termo de Ocupação, com Opção de Compra;
- Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social;
- e, Termo de Permissão de Uso de Caráter Social, com estabelecimento de limite de comprometimento da renda em relação à retribuição mensal, para casais ou pessoas com 45 (quarenta e cinco) anos ou mais.

IX - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO / SISTEMAS DE PAGAMENTO

Condições vigentes para os beneficiários do Fundo Municipal de Habitação ou outras condicionadas a fontes externas de recursos, nacionais ou internacionais.

X - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

XI - AGENTES INTERVENIENTES

- a) Gestor - SEHAB
- b) Órgão Operador - COHAB-SP
- c) Promotores - Prefeitura do Município de São Paulo, Companhias de Habitação, outros agentes públicos ou privados em parceria com a Prefeitura do Município de São Paulo.
- d) Beneficiários - famílias caracterizadas no item III - DEMANDA.

XII - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES PARA INVESTIMENTOS

Entre as áreas passíveis de investimento, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) a presença de recursos externos, nacionais ou internacionais, para a execução das obras que irão motivar a necessidade de reassentamento;
- b) maior número de famílias em condições de serem enquadradas nos critérios de atendimento habitacional, nos termos da Lei Municipal nº11.632/94 e sua regulamentação;
- c) e, possibilidade de erradicação completa de aglomerados de sub-habitações.

XIII - LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº8.883/94

Lei Federal nº9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.

ANEXO D

PROGRAMA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES

I - OBJETIVO

Promover a execução de obras complementares de infra-estrutura nos loteamentos populares que carecem de condições e serviços mínimos, de modo a permitir a regularização técnica e jurídica desses parcelamentos, implantados de forma irregular ou clandestinamente no Município de São Paulo, de modo a permitir:

- a) a obtenção do título definitivo de propriedade do imóvel pelo adquirente do lote, após a averbação do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- b) a definição de áreas públicas de lazer e institucionais, evitando, assim, gastos com desapropriação para construção de equipamentos urbanos básicos;
- c) e, o lançamento fiscal correto dos lotes, dando subsídios ao Setor de Rendas Imobiliárias na identificação dos imóveis a serem lançados.

II - DESCRIÇÃO

1. O programa tem como objeto de intervenção os parcelamentos irregularmente implantados até dezembro de 1994, no Município de São Paulo, que abrangem cerca de 49,10 milhões de m² e aproximadamente 250 mil lotes.

2. O programa pressupõe o seguinte conjunto de ações:

- a) execução de obras complementares de infra-estrutura e de recuperação ambiental, nos casos em que o loteador deixou de cumprir as exigências técnicas formuladas pela municipalidade, de modo a interromper o processo de degradação ambiental e permitir a consolidação do parcelamento de áreas já ocupadas, recuperando os padrões de desenvolvimento urbano e obtendo elementos que possibilitem a propositura de ação judicial contra o loteador;
- b) contratação de levantamentos planialtimétricos cadastrais para identificação geométrica dos loteamentos, de modo a subsidiar estudos técnicos para a intervenção, com a definição gráfica do loteamento, fato que permitirá aos Cartórios de Registro de Imóveis o registro de título de propriedade de cada lote, com a garantia de dominialidade das áreas públicas;
- c) liberação de áreas verdes e institucionais necessárias para o atendimento à legislação vigente;
- d) e, registro dos lotes em Cartório de Registro de Imóveis.

III - DEMANDA

Os beneficiários do programa serão famílias que adquiriram lotes, de padrão popular, em loteamentos particulares, irregularmente implantados até dezembro de 1.994, no Município de São Paulo.

IV - PADRÕES HABITACIONAIS

No caso específico deste programa a intervenção será feita em parcelamentos com lotes urbanizados, cuja área não ultrapasse a 250,00m².

V - FORMA DE EXCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

A forma de execução do empreendimento deverá levar em consideração as características da demanda, podendo ser definida como:

- a) empreitada global;
- b) e, administração direta.

Em relação a um empreendimento, as alternativas não são mutuamente exclusiva.

VI - CONDIÇÕES DE ACESSO E DE EXCLUSÃO DO PROGRAMA

1. Serão inseridos no programa os loteamentos implantados até dezembro de 1994, que preencherem todos os requisitos abaixo:

- a) localização fora dos limites de áreas de proteção aos mananciais e de áreas de preservação ambiental;
- b) arruamentos e lotes devidamente definidos, com a destinação de 35% (trinta e cinco por cento) do terreno para áreas públicas e, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes com edificações permanentes;
- c) despacho "Ex-Officio", ou seja, esgotamento de todas as providências legais cabíveis no sentido de obrigar o loteador atender as exigências técnicas necessárias à regularização dos parcelamentos;
- d) título de domínio da área maior (gleba), devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis;

2. Estarão excluídos do programa, os loteamentos que:

- a) estiverem localizados dentro dos limites de áreas de proteção aos mananciais e de preservação ambiental;
- b) apresentarem impossibilidade de correção das características técnicas por terem sido executados em:
 - b.1) aterros sanitários;
 - b.2) terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
 - b.3) áreas, cujos índices de poluição impeçam condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes;
 - b.4) terrenos, cujas condições geológicas não aconselhem a ocupação por moradia;
 - b.5) e, áreas consideradas de risco.

VII - FONTES DE RECURSOS

Recursos próprios do FMH, os oriundos de contratos com fontes externas, nacionais, ou internacionais, ou outros decorrentes do estabelecimento de parcerias com terceiros.

VIII - AGENTES INTERVENIENTES

- a) Gestor - SEHAB
- b) Órgão Operador - COHAB-SP
- c) Promotor: Prefeitura do Município de São Paulo
- d) Beneficiários - famílias ou pessoas caracterizadas no item III - Demanda

IX - DEFINIÇÃO DE PRIORIDADES

Entre os loteamentos passíveis de investimento, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:

- a) plena utilização de investimentos públicos já realizados;
- b) reduzidos investimentos em infra-estrutura;
- c) tempo de existência do loteamento, dando-se preferência aos mais antigos;
- d) maior número de edificações permanentes;
- e) possibilidade de regularização dos imóveis no menor tempo.

X- LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Federal nº 3.071/16 - Código Civil Brasileiro

Lei Federal nº 4.591/64

Lei Federal 6.766/79

Lei Federal nº 8.078/90 - Código de Defesa do Consumidor

Lei Federal nº 8.666/93, atualizada pela Lei Federal nº 8.883/94

Lei Federal nº 9.609/95

Constituição do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 12.342/78 - Código Sanitário do Estado de São Paulo

Decreto Estadual nº 38.069/93 - Código do Corpo de Bombeiros

Lei Orgânica do Município

Lei Municipal nº 11.228/92 - Código de Obras e Edificações do Município

Lei Municipal 11.632/94

Decreto Municipal nº 31.601/92, alterado pelos Decretos 32.782/92, 33.824/93, 34.049/94, 35.433/95, 35.553/95, 35.839/96 e 35.892/96.

Demais Leis, Decretos, Medidas Provisórias, Portarias e Resoluções pertinentes.