

RESOLUÇÃO CFMH Nº 13, DE 03 DE JUNHO DE 1998.

Aprova a regulamentação e plano de ação, dentro do Sub-Programa de Recuperação para Uso Habitacional ou misto de Edificações Deterioradas.

O Conselho do Fundo Municipal de Habitação - CFMH, tendo como base o dispositivo do artigo 13, item VII da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, e na forma do item VII da Resolução CFMH nº 04, de 17 de setembro de 1997

RESOLVE

I – Aprovar a regulamentação e plano de ação anexos, dentro do Sub-Programa de Recuperação para Uso Habitacional ou misto de Edificações Deterioradas, proposta pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB, Órgão Central da Política Municipal de Habitação.

II – Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL
PRESIDENTE

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

Regulamentar o *SUB-PROGRAMA RECUPERAÇÃO PARA USO HABITACIONAL OU MISTO DE EDIFICAÇÕES DETERIORADAS*, estabelecido através da Resolução CFMH nº 04, de 17 de setembro de 1997.

I. OBJETIVO

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

II. OPERACIONALIZAÇÃO

1. Os agentes do SUB-PROGRAMA MUNICIPAL DE RECUPERAÇÃO PARA USO HABITACIONAL OU MISTO DE EDIFICAÇÕES DETERIORADAS, são os seguintes:

- a) AGENTE GESTOR – SEHAB, através de HABI e PROCENTRO;
- b) ÓRGÃO OPERADOR – COHAB-SP;
- c) AGENTES PROMOTORES – Município de São Paulo, COHAB-SP, Agentes Públicos e ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS, cadastradas em HABI;
- d) BENEFICIÁRIOS – conforme caracterizado no item III – DEMANDA, do ANEXO B3, da Resolução CFMH nº 04, de 17 de setembro de 1997, que tenham vínculo com ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA cadastrada em HABI.

1.1. As ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS se constituem em sociedades civis, sem fins lucrativos, devidamente constituídas, com estatutos e atas arquivadas junto a população caracterizada como demanda do presente PROGRAMA, com poderes de firmar convênios com órgãos públicos e de representar seus sócios judicial e extrajudicialmente, no que couber.

2. O PROGRAMA poderá ser operacionalizado das seguintes formas:

2.1 **ORIENTAÇÃO E ASSESSORIA TÉCNICA** – consiste na prestação de Assessoria Técnica, por parte de SEHAB às ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS, com objetivo de:

- a) Orientar a escolha de imóveis a serem recuperados e/ou reformados;
- b) Acompanhar e orientar a aquisição do imóvel pelos beneficiários, organizados em ASSOCIAÇÕES ou COOPERATIVAS;
- c) Intermediar e orientar a obtenção de financiamento para aquisição do imóvel e/ou realização de melhorias.

2.2 **CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO DIRETO ÀS ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS** – consiste na formalização de convênios com as entidades representativas dos beneficiários, visando a concessão de recursos para aquisição dos imóveis e/ou realização de melhorias, através de autogestão das entidades beneficiárias, mediante as seguintes condições:

- a) Responsabilidade integral da ASSOCIAÇÃO quanto à correta aplicação dos recursos liberados;
- b) Acompanhamento e fiscalização do processo através do AGENTE OPERADOR do presente PROGRAMA, ou seja, a COHAB-SP;
- c) Contratação, por parte da ASSOCIAÇÃO, de ASSESSORIA TÉCNICA devidamente cadastrada junto à COHAB-SP

2.2.1 As ASSESSORIAS TÉCNICAS se constituem em entidades privadas sem fins lucrativos, que prestam serviços nas áreas técnica e social, contratadas diretamente pelas ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS e cadastradas na COHAB-SP.

2.3 **PROMOÇÃO INTEGRAL DO EMPREENDIMENTO** – consiste na realização integral da compra do imóvel, seleção da demanda, elaboração de projetos e execução das obras de melhoria, através do AGENTE GESTOR e AGENTE OPERADOR do presente PROGRAMA.

3. São competências de SEHAB, através de HABI e PROCENTRO, enquanto AGENTE GESTOR:

- a) Instituição de um **COMITÊ GESTOR DO PROGRAMA**, com a participação de técnicos de HABI, PROCENTRO E COHAB-SP, com a finalidade de acompanhar o desenvolvimento do PROGRAMA, fiscalizar o cumprimento de seus objetivos, definir metas e estabelecer prioridades;
- b) O COMITÊ GESTOR DO PROGRAMA deverá promover a implantação de um “FÓRUM”, de caráter consultivo, de modo a garantir a participação das lideranças das ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS no processo decisório das políticas gerais do presente PROGRAMA;
- c) Normatizar o cadastro das ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS;
- d) Cadastrar as ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS;
- e) Orientar a escolha de imóveis a serem recuperados e/ou reformados;
- f) Acompanhar e orientar a aquisição de imóvel pelos beneficiários, organizados em ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS;
- g) Intermediar e orientar a obtenção de financiamento para aquisição do imóvel e/ou realização de melhorias;
- h) Definir áreas a serem recuperadas, observados os critérios estabelecidos nas Resoluções do CFMH;
- i) Cadastrar a demanda indicada pelas ASSOCIAÇÕES, de acordo com os critérios do Fundo Municipal de Habitação;
- j) Firmar convênios com as ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS para recuperação e/ou reforma de edificações deterioradas, consoante minuta padrão a ser aprovada pelo CFMH, bem como rescindi-lo nas situações legalmente previstas;
- k) Analisar o “Projeto Social”, a ser desenvolvido em cada empreendimento;
- l) Apresentar especificações técnicas para o desenvolvimento dos projetos sociais;
- m) Supervisionar a implementação do “Projeto Social” aprovado;
- n) Elaboração de um Projeto de Trabalho Social, para acompanhamento da edificação recuperada na fase de pós-ocupação;
- o) Emitir parecer sobre os relatórios gerenciais emitidos pelo AGENTE OPERADOR sobre o desenvolvimento de cada empreendimento;
- p) Supervisionar o Programa como um todo.

4. São competências da COHAB-SP, enquanto AGENTE OPERADOR:

- a) Emitir parecer quanto a adequação das edificações destinadas ao PROGRAMA e aos critérios estabelecidos;
- b) Normatizar o cadastro das ASSESSORIAS TÉCNICAS;
- c) Cadastrar as entidades de ASSESSORIAS TÉCNICAS;
- d) Definir as atribuições das ASSESSORIAS TÉCNICAS, quando da realização do Programa na forma definida no item 2.2;
- e) Analisar e aprovar os Projetos necessários à realização de cada empreendimento, em todas as etapas de desenvolvimento;
- f) Apresentar especificações técnicas para desenvolvimento dos projetos e obras;
- g) Fixar as normas para prestação de contas dos recursos dispendidos, quando da realização do Programa na forma definida no item 2.2;
- h) Receber, analisar, e aprovar a prestação de contas mensal, quando da realização do Programa na forma definida no item 2.2;
- i) Acompanhar e fiscalizar o andamento das obras;
- j) Estabelecer critérios para a realização das medições das obras;

- k) Realizar, em conjunto com as ASSESSORIAS TÉCNICAS, as medições mensais das obras, quando da realização do Programa na forma definida do item 2.2;
- l) Promover a contratação de projetos e obras quando necessário;
- m) Liberar, em conformidade com o Cronograma Físico-Financeiro e as medições realizadas, os recursos necessários ao desenvolvimento das obras;
- n) Promover o acompanhamento e registro dos custos incidentes e não incidentes em cada empreendimento, promovendo o encerramento do Convênio e encaminhando de relatório final para apreciação do AGENTE GESTOR.

5. São competências das ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS:

- a) Cadastrar-se em SEHAB/HABI;
- b) Promover o cadastramento dos beneficiários em SEHAB/HABI;
- c) Representar os beneficiários cadastrados em SEHAB/HABI.

5.1 Quando se constituir AGENTE OPERADOR do PROGRAMA:

- a) Contratar ASSESSORIA TÉCNICA cadastrada na COHAB-SP, em caso de formalização de Convênio para recuperação e/ou reforma das edificações;
- b) Contratar mão de obra especializada, quando necessário;
- c) Contratar contador habilitado, cadastrado na COHAB-SP, para promover a Prestação de Contas da ASSOCIAÇÃO;
- d) Responsabilizar-se pela aplicação dos recursos envolvidos no projeto e na obra;
- e) Organizar a Prestação de Contas e apresentá-la publicamente em Assembléia Geral dos beneficiários do empreendimento;
- f) Apresentar, mensalmente, à COHAB-SP a Prestação de Contas, em conformidade com as exigências estabelecidas;
- g) Administrar a recuperação e/ou reforma da edificação até o final das obras;
- h) Promover, entre os beneficiários, a discussão e aprovação dos projetos e do Regulamento de Obra;
- i) Garantir o cumprimento do Convênio e Regulamento de Obra;
- j) Promover a matrícula da obra junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS e o recolhimento das contribuições devidas, obtendo, ao final das obras, a Certidão Negativa de Débitos – CND;
- k) Assinar o convênio para recuperação e/ou reforma de edificações deterioradas.

6. Para operacionalização do presente PROGRAMA, deverá ser observado o disposto na Lei Municipal 10.928 de 78 de janeiro de 1991, que dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e dá outras providências, bem como o Decreto 33.189 de 17 de Maio de 1993, que regulamentou a citada Lei, no que couber.

III. FINANCIAMENTO

1. Os valores de investimento, comercialização e financiamento do presente PROGRAMA, deverão obedecer os limites estabelecidos através da Resolução nº 05 de 17 de Setembro de 1997, do CFMH.

IV. FONTES DE RECURSOS

1. Os recursos financeiros destinados a este Programa serão provenientes do Fundo Municipal de Habitação, nos termos da Resolução CFMH nº 04, de 17 de setembro de 1997.
2. Em todas as operações deste Programa deverão ser respeitadas a Lei 11.632 de 22 de julho de 1994 e as Resoluções do Conselho do Fundo Municipal de Habitação.
3. Compete à SEHAB prestar a Assessoria necessária às ASSOCIAÇÕES de modo a viabilizar a obtenção de financiamento para a consecução dos objetivos do presente PROGRAMA, através de fontes alternativas de financiamento.

PLANO DE AÇÃO

1. INTRODUÇÃO

O Plano de Ação representa um conjunto de medidas emergenciais com vistas a direcionar investimentos públicos, privados e mobilizar, rapidamente, os ajustes interessados na vertente social do setor habitacional, para busca de uma efetiva ação, visando ampliar a oferta de habitação às famílias que residem em cortiços.

Outros recursos estão sendo mobilizados para ampliar a capacidade de intervenção no âmbito do desenvolvimento urbano, com reais possibilidades de atendimento dos segmentos populacionais de mais baixa renda.

Várias tentativas do Poder Público foram feitas quando sancionou a Lei 10.928/91 e o Decreto 33.189/93 que a regulamentou. Segundo este diploma legal, o "cortiço é a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando total ou parcialmente, as seguintes características: constituído por uma ou mais edificações em um mesmo lote urbano, subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; circulação e infra-estrutura no geral precários e superlotação de pessoas".

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

A carência de produtos habitacionais populares tem levado a ocorrência, nas grandes aglomerações urbanas, de situações predatórias, como a proliferação de lotes clandestinos, favelamentos, cortiços e outras formas desordenadas de ocupação do espaço urbano. Como o Município tem que racionalizar o uso do espaço urbano e elevar os padrões habitacionais de suas áreas específicas e, admita-se também, que o Poder Público não tem condições de colocar por si só recursos disponíveis para isto, torna-se fundamental induzir um processo de participação conjunto de todos os agentes, desde o Poder Público até o beneficiário final, no sentido de se iniciar um processo de solução deste problema.

Com a constatação das omissões passadas e limitações presentes do Poder Municipal, faz-se mister uma ação emergencial destinada a este segmento populacional de baixa renda, porém com o envolvimento do estado, Município, Agentes Públicos e Particulares, e os beneficiários finais do processo.

3. OBJETIVOS

Buscar propiciar o acesso de famílias de baixa renda, moradores em cortiços, à sua moradia, estimulando ações que visem o desenvolvimento da comunidade e a melhoria de qualidade de vida desta população, através de projeto-piloto, na área central da cidade de São Paulo.

4. ESTRATÉGIA

A estratégia para implantação do programa exige especificações das ações prioritárias, do modelo de gestão, das assessorias técnicas responsáveis pela viabilização das diversas ações, de prazos e recursos.

4.1 – Ações Prioritárias

O programa será implantado em três ações básicas. São Elas:

- retomada de convênios assinados anteriormente; simultânea a
- implantação do projeto piloto para recuperação de áreas degradadas e encortiçadas central da cidade
- implantação de projetos alternativos para recuperação de áreas encortiçadas em outras regiões da cidade

4.2 – Gestão

O Programa será coordenado por SEHAB, através de um Comitê Gestor do Programa, envolvendo técnicos de PROCENTRO, e de HABI. A Comissão terá caráter deliberativo e fiscalizador.

Um Fórum Permanente deverá ser implantado, em caráter consultivo, para garantir a participação das lideranças do setor no processo decisório das políticas gerais do Programa, podendo indicar áreas para futuras intervenções.

4.3 – Assessoria Técnica

SEHAB manterá, para o desenvolvimento do Programa, Assessores Técnicos que atuarão na:

- Definição de áreas, acompanhamento de projetos e obras;
- Elaboração de mecanismos com objetivo de adequar o preço de imóveis;
- Assessoria para viabilizar financiamento direto com o usuário final.

4.4 – Prazos e Recursos

Para a especificação detalhada de prazos e recursos, para cada uma das ações, devem ser elaborados estudos específicos definindo:

- Custo de cada obra por família beneficiária;
- Situação legal de cada imóvel objeto de intervenção;
- Nível de deterioração do imóvel, e outros dados, que possibilitarão a seleção dos primeiros empreendimentos.

5 – METAS A CURTO PRAZO

- Atender aproximadamente 200 famílias com a retomada de antigos convênios;
- Elaboração de estudos sobre a viabilidade técnica e financeira de reforma e adequação de 42 imóveis apresentados como opções para viabilização do Programa;
- Viabilização de três empreendimentos na região do Centro da cidade;
- Intervenção nos cortiços de origem das famílias realocizadas, com imposição de reforma e adequação para uso conforme;
- Elaboração de estudos e plano específico para atuação em outras regiões da cidade.

6 – OPERACIONALIZAÇÃO

6.1 Gestão e Promoção

A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo será responsável pela implementação do Plano, coordenando e avaliando as formas de execução.

6.2 Forma de atuação de SEHAB

- Comitê Gestor do Programa – Deverá reunir-se regularmente, para elaboração, avaliação a adequação de um Plano de Ação Trimestral.
Deverá prioritariamente definir critérios de seleção e políticas para redução dos preços dos imóveis, buscar parcerias para viabilização do Programa e definir as estruturas da fiscalização e controle.
- Fórum Permanente – deverá reunir-se bimensalmente, para avaliação da implantação do Programa e atualização das políticas de execução.
- Assessores Técnicos – deverão orientar os beneficiários, exercer a fiscalização, selecionar a demanda, acompanhar o desenvolvimento de projetos e participar na intermediação dos financiamentos
- Orientação para Associações e Cooperativas – envolvidas na questão habitacional das famílias moradoras de áreas encortiçadas. (FISCALIZAÇÃO)

6.3 Intervenientes e Atribuições

SEHAB – propor modalidades programáticas, dimensionar, alocar recursos, quando disponíveis, estabelecer diretrizes para implementação e critérios de acompanhamento e avaliação dos projetos.

Agentes Repassadores de Recursos – CEF, BID e outros

Agentes Promotores: PMSP, Agentes Públicos e Privados e outros, em parceria com o Município.

6.4 Modalidade Programática

- Programa do Fundo Nacional de Habitação do Município de São Paulo;
- Programa Habitar Brasil – modalidade urbanização de áreas ocupadas por sub-habitações;
- Pró-Moradia;
- Carta de Crédito – FGTS;
- Carta de Crédito – CEF.

6.5 Retomada de Antigos Convênios

Entre 1991 e 1992 foram assinados 8 convênios entre Prefeitura e Associações de Moradores, para o Programa de Financiamento Direto de Recursos para Associações de Moradores, conhecido como “subprograma de cortiços”.

Desses convênios, já houve liberação parcial de recursos para quatro entidades, vinculadas aos seguintes empreendimentos:

- Vila 25 de Janeiro (33 UHs)
- Eiras Garcia (24 UHs)
- Imoroty (20 UHs)
- Pedro Fachini (20 UHs)

Os outros convenios, por não implicarem em liberação de recursos, e pela situação específica em que foram assinados (três em 09/12/92 e um em 11/12/92, nos últimos dias da administração da época), não são priorizados nesta proposta.

Ainda em 1992, remanescentes do Programa de Produção de Habitação de Interesse Social, que consistia na aquisição de áreas para implantação de unidades residenciais destinadas à população encortiçada, existem áreas com DIS e em processo de desapropriação e duas com emissão na posse. Estudos mais detalhados definirão as áreas que serão priorizadas, remanescentes deste Programa.

Os Assessores Técnicos de SEHAB estão realizando a análise necessária para definição das próximas etapas de trabalho nesses empreendimentos, que implica em remoção de algumas famílias, adequações de projetos, etc.

6.6 Projeto Piloto para recuperação de áreas encortiçadas

a) Seleção de Imóveis

Definição, pelo Comitê Gestor do Programa, dos critérios de seleção dos imóveis a serem reformados. As informações necessariamente serão sigilosas para evitar qualquer tipo de especulação.

Imóveis invadidos após esta publicação não serão objeto de intervenção.

b) Levantamento das opções de financiamento

Segundo pesquisa da FIPE, 23.2% das famílias recebe até 3 salários mínimos mensais (renda familiar), 40.1% delas recebe até 6 salários mínimos e as 36.7% restantes recebem acima de 6 salários mínimos mensais.

Entendendo que a renda interfere nas possibilidades de financiamento, sendo fator de exclusão, o FMH poderá subsidiar as famílias com renda inferior a 3 salários mínimos; a título de permissão de uso com opção de compra, ou oferecer outras alternativas de atendimento habitacional.

O Comitê Gestor deverá buscar alternativas de financiamento para famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos, e as famílias com renda superior poderão obter financiamento direto com entidades como a Caixa Econômica Federal.

Como trata-se de financiamento de empreendimentos globais, com proposta de fontes de recursos mista, deve-se prioritariamente estudar as possibilidades de convênios e/ou adequações para a abertura de linhas de crédito específicas.

c) Definição dos projetos e custos das obras

d) Seleção das famílias que serão atendidas, levando-se em conta:

- Vínculo com Associação ou Movimento cadastrado em Habi
- Proximidade entre moradia atual e empreendimento futuro (a partir dos limites estabelecidos pelo Programa URBANA CENTRO)
- Critérios do FMH

O atendimento é vetado a qualquer tipo de intermediação.

6.7 ELABORAÇÃO DE PROGRAMA PARA ÁREAS ENCORTIÇADAS EM OUTRAS REGIÕES DA CIDADE

Segundo os estudos da FIPE, existem outras regiões da cidade com situação de áreas encortiçadas. Por implicar numa proposta diferenciada de atendimento, dada a dificuldade de aquisição de imóveis para reforma nessas regiões, deve-se elaborar estudo com proposta específica para estes casos, numa outra fase do Programa.

7 – FONTES DE RECURSOS

- Orçamento Municipal
- FGTS
- Orçamento da União
- Organismos Internacionais
- Governo Estadual
- Outros.