

## **Resolução CMH nº 15, de 07 de dezembro de 2004**

### **Aprova o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva**

O Conselho Municipal de Habitação – CMH, de acordo com a Lei nº 11.632/94 e com a Lei nº 13.425/02, e

CONSIDERANDO as péssimas condições de habitabilidade e salubridade das edificações encortiçadas e a relação de exploração e informalidade nos contratos de locação e suas conseqüências no agravamento da qualidade de vida dos moradores de cortiço;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Estratégico, por meio das ZEIS 3, definem diretrizes para as regiões com concentração de cortiços, visando a intervenção em situações habitacionais precárias para garantir condições dignas de habitabilidade;

CONSIDERANDO a possibilidade de melhoria das condições de habitação por meio de melhoria das edificações já existentes;

CONSIDERANDO que o Programa de Cortiços envolve um conjunto de ações que terão maior efeito se forem acompanhadas da possibilidade de financiamento de melhorias dos cortiços pelo Poder Público e

CONSIDERANDO que foi iniciado um processo de fiscalização gerenciado pela CIRC - Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços e que o financiamento evitará a expulsão da população moradora nos imóveis atingidos;

RESOLVE:

I – Aprovar o PROGRAMA DE CORTIÇOS, como disposto nos dois anexos desta Resolução.

II – A SEHAB deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, publicar as instruções normativas necessárias à operacionalização das normas estabelecidas nesta Resolução.

III – Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

**MARCOS BARRETO**  
**Presidente do Conselho Municipal de Habitação**

## **ANEXO I – PROGRAMA DE CORTIÇOS**

Este anexo define as diretrizes e indica os procedimentos a serem adotados no Programa de Cortiços, independentemente de ser concedido financiamento com recursos do FMH.

### **I. OBJETIVO**

Melhorar as condições de habitabilidade dos cortiços, adequando-os no mínimo aos padrões da Lei Municipal nº 10.928/91 – Lei de Cortiços, assim como a qualidade de vida dos moradores.

Espera-se também, com as intervenções do poder público, que os proprietários e responsáveis por esses imóveis reconheçam sua responsabilidade sobre as condições de moradia que disponibilizam e que essas ações irradiem o alcance das melhorias para além dos imóveis diretamente atingidos.

### **II. DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA**

1. O Programa de Cortiços parte da realidade das famílias que vivem nos cortiços, em condições precárias, buscando garantir, no mínimo, o que a lei assegura como parâmetro de habitabilidade e segurança. Para isso, compreende ações integradas e complementares de mapeamento, capacitação dos moradores, fiscalização desses imóveis e intervenção para a realização de melhorias.

2. Para os fins deste Programa e nos termos da Lei Municipal nº 10.928/91, entende-se como cortiço a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;
- e) circulação e infra-estrutura, no geral, precárias;
- f) superlotação de pessoas.

2.1 Considera-se como característica essencial do cortiço aquela prevista na alínea “c” do item anterior.

3. O Programa será desenvolvido pela SEHAB em parceria com a CIRC - Comissão de Intervenção e Recuperação de Cortiços, conforme previsto pelo Decreto 33.189/93.

4. A CIRC é um órgão colegiado intersecretarial da Prefeitura responsável pelo gerenciamento das medidas necessárias ao atendimento das exigências da legislação em vigor e para isso contará com a assessoria da Superintendência de Habitação Popular – HABI.

4.1 A CIRC possui sete membros, dentre os quais três representantes da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB; um representante da Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP; um representante da Secretaria Municipal de Saúde - SMS; um representante da Secretaria de Assistência Social - SAS; um representante da Secretaria de Negócios Jurídicos - SJ.

5. A Superintendência de Habitação Popular - HABI, a partir de metodologias, conceitos de cortiços e dos objetivos do mapeamento, montará um banco de dados de cortiços, que terá dois graus de informações:

- a) Grau 1: identificação dos cortiços na cidade, auxiliando a emissão de Certificados de Habitação Coletiva Multifamiliar;
- b) Grau 2: caracterização do imóvel e cadastramento da demanda em caso de intervenção.

5.1 O mapeamento contará com os dados existentes da Secretaria de Habitação, ou obtidos por meio das vistorias realizadas por HABI, das informações existentes em outras Secretarias, entidades e Institutos de Pesquisas.

6. A Comissão de Cortiços, instituída na 4ª Reunião Ordinária do CMH, realizada em 29 de março de 2004, fica mantida, para a continuidade da discussão deste Programa.

### **III – DESCRIÇÃO DO PROGRAMA**

O Programa será estruturado em três eixos:

- a) capacitação dos moradores de cortiços;
- b) fiscalização para adequação dos imóveis encortiçados à Lei de Cortiços;
- c) intervenção nos imóveis encortiçados.

#### **1. Capacitação dos moradores de cortiços**

1.1 A capacitação compreende o desenvolvimento das ações educativas visando contribuir para a construção da cidadania dos moradores de cortiços, com o intuito de possibilitar a participação decisória na formulação dos planos, programas e projetos voltados à melhoria das condições de moradia para este segmento social. Por outro lado, a capacitação dos moradores é um dos principais elementos de sustentabilidade, irradiação e desenvolvimento deste Programa.

1.2 A capacitação será desenvolvida por meio de oficinas, cursos, seminários, teatros, escutas nas ruas e outras formas, cujo principal instrumento é a cartilha “Cortiços e Pensões – Construindo Cidadania”, que resume os direitos e deveres do morador de cortiço e do proprietário, para melhorar as condições de moradia.

1.3 O trabalho de capacitação deverá estar articulado com outras Secretarias, Movimentos de Moradia, Associações de Moradores, ONGs, Pastorais, Universidades, Entidades de Classes e outras instituições que desenvolvem ações sociais e, também, contribuir na área de formação para manutenção de imóvel, gestão da convivência e formação de agentes multiplicadores para a melhoria das condições de vida dos moradores de cortiços.

#### **2. Fiscalização e adequação dos imóveis encortiçados à Lei de Cortiços**

2.1 Anteriormente à fiscalização propriamente dita, a SEHAB poderá, conforme a Lei Municipal nº 13.297/02, emitir a Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar, para que os moradores de cortiços possam requerer tarifas sociais referentes ao consumo de água e eletricidade.

2.2 Serão gerenciadas pela CIRC ações de fiscalização, realizadas pela Subprefeitura competente, das condições de moradia, de acordo com a Lei Municipal nº 10.928/91, e se necessário serão aplicadas multas e até a interdição. Quando o cortiço estiver de acordo com os padrões da Lei Municipal nº 10.928/91, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

2.3 A CIRC operará segundo Planos de Ação, que serão traçados a partir das seguintes prioridades:

- a) os casos indicados pelos Programas de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIHs;
- b) os casos em que já houver uma predisposição do proprietário para realizar as melhorias, o que será verificado a partir de contatos realizados no âmbito de programas desenvolvidos pela SEHAB;
- c) os casos de determinação e/ou acordo judicial entre locatários, intermediários e proprietários e/ou termo de ajustamento de conduta entre locatários, intermediários e proprietários perante o Ministério Público;
- d) os casos em que a demanda já tenha atendimento garantido por outra entidade pública ou privada que estiver atuando em parceria com o Poder Público Municipal.

2.4 Os procedimentos de fiscalização terão como objetivo incentivar o proprietário ou responsável pelo cortiço a realizar melhorias que adequem o cortiço aos padrões da legislação, e, se estas não forem realizadas, serão impostas multas aos proprietários ou responsáveis pelo imóvel. No caso de risco iminente, poderá haver inclusive a interdição do imóvel, levando o Poder Público a promover uma solução habitacional para as famílias moradoras.

### **3. Intervenção nos cortiços**

3.1 A intervenção nos cortiços poderá ser feita das seguintes maneiras:

- a) em parceria com outras entidades públicas ou privadas;
- b) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias necessárias com seus próprios recursos;
- c) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias com financiamentos concedidos com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, de acordo com as regras estabelecidas no Anexo II desta Resolução.

3.2 Feitas as determinações pela CIRC, o proprietário ou responsável pelo cortiço deverá providenciar a elaboração de uma proposta das melhorias que pretende fazer.

3.3 A proposta de melhoria deverá ser submetida à CIRC para que esta avalie se é suficiente para adequação aos padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91.

3.4 Por melhoria entende-se as pequenas reformas em que não é alterada a estrutura da edificação, tais como: pintura interna e externa; troca de revestimento; substituição e consertos em esquadrias e portas, sem modificação de vãos; troca de telhas ou elementos de cobertura; reparos em instalações elétricas e/ou hidráulicas. A pequena reforma que envolver remoção de divisórias ou de mezaninos adaptados enquadra-se na definição de melhoria para os fins desta Resolução.

3.4.1 No caso de acréscimo de área, conforme legislação vigente, o proprietário deverá apresentar à Subprefeitura projeto de aprovação.

3.5 Após o cumprimento destas etapas, a proposta de melhoria deverá ser submetida à análise da Subprefeitura em cujo território se localize o cortiço, para que seja dada a autorização para a realização da melhoria.

3.6 As melhorias deverão garantir:

- a) bom funcionamento das instalações hidráulicas e elétricas e adequadas instalações de gás, conforme o Decreto nº 24.714/87;
- b) condições de habitabilidade de acordo com os padrões da Lei nº 10.928/91;
- c) condições adequadas de salubridade e de saneamento básico.

3.7 Será comunicado à CIRC pelo proprietário ou responsável pelo imóvel o término das obras de melhoria e atestado por HABI ou pela Subprefeitura competente que aquelas foram realizadas de acordo com a proposta inicial.

3.8 Feita a comunicação do item anterior, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

### **IV. DEMANDA**

Os moradores de cortiços.

### **V. ATENDIMENTO À DEMANDA**

1. O atendimento à demanda será feito conforme os tipos de intervenção elencados no Item III. 3.1 e por meio dos Programas desta Secretaria ou de outras entidades conveniadas que possibilitem o atendimento da população moradora de cortiços.

2. A definição de qual família será atendida dentro de cada um dos Programas será feita pela Superintendência de Habitação Popular – HABI.

### **VI. LEGISLAÇÃO DE APOIO**

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

Lei Municipal nº 13.297 de 16 de janeiro de 2002.

Decreto nº 24.174 de 7 de outubro de 1987.

## **ANEXO II – FINANCIAMENTO DE MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH**

Este anexo define as diretrizes e regras para o financiamento de melhorias nos cortiços com recursos do FMH, a partir das diretrizes definidas no Anexo I desta Resolução.

### **I - MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH**

1. Nos casos em que o proprietário se dispuser a cumprir as determinações da CIRC, mas não contar com recursos para tanto, a realização das melhorias poderá ser financiada com recursos do Fundo Municipal de Habitação, sempre com retorno, conforme condições a serem estabelecidas no contrato de financiamento.

2. Nas melhorias realizadas com recursos do FMH, também deverão ser respeitados os padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91, com as seguintes ressalvas:

- a) serão respeitadas, sem qualquer exceção, os padrões estabelecidos no “caput” do artigo 3º da Lei nº 10.928/91;
- b) será adotado o padrão mínimo de um banheiro completo, um tanque e uma pia para cada dez pessoas;
- c) serão garantidas condições de segurança para as instalações de gás.

2.1 Se o proprietário se dispuser a realizar outras obras, além dos padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91 e desta Resolução, que melhorem as condições de habitabilidade, estas também poderão ser financiadas com recursos do FMH até o limite do valor do financiamento.

3. Os agentes gestor e operador do FMH e outras entidades que dispuserem de recursos para este Programa poderão estabelecer parcerias para a concessão de financiamentos ao proprietário e para o atendimento da população moradora.

4. A proposta de melhoria deverá ser apresentada pelo proprietário, que demonstrará:

- a) a propriedade do imóvel;
- b) atendimento aos requisitos deste Anexo.

4.1 A verificação da viabilidade da proposta, conforme os itens 2 e 4 acima, será feita pela COHAB-SP por meio de:

- a) análise da documentação do imóvel apresentada pelo proponente, que deverá constar de título de propriedade (escritura) e matrícula atualizada;
- b) análise dos serviços e orçamento, apresentados pelo proponente;
- c) análise do cronograma físico-financeiro, quando cabível, das melhorias apresentado pelo proponente;
- d) análise das condições de habitabilidade existentes, feita por meio de relatório técnico com indicações de serviços a executar, elaborado pela COHAB-SP;
- d) nos casos em que haja acréscimo de área, projeto completo, apresentado pelo proponente, com respectivos ARTs (Atestados de Responsabilidade Técnica), nos termos da legislação vigente.

5. Após a aceitação da proposta técnica, será feito, pela Superintendência de Habitação Popular – HABI, um cadastramento das famílias, sendo definido quais serão as que permanecerão no imóvel e quais serão removidas e atendidas com os demais programas habitacionais.

5.1 Feita a definição do item anterior, será firmado o contrato de financiamento, de acordo com as regras estabelecidas nesta Resolução.

6. A liberação dos recursos será feita em etapas, conforme o cronograma físico-financeiro da obra, acompanhado por técnicos da COHAB-SP.

6.1 Nos casos de obras com acréscimo de área, conforme legislação vigente, o proprietário deverá apresentar comprovante de recolhimento da contribuição ao INSS da empresa responsável pela obra, para obtenção do Habite-se.

7. Será comunicado à CIRC pelo proprietário o término das obras de melhoria e atestado pela COHAB-SP que foram realizadas de acordo com a proposta inicial.

7.1 Feita a comunicação do item anterior, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

## **II. DIRETRIZES GERAIS DO FINANCIAMENTO DAS MELHORIAS**

1. Todo financiamento de melhoria realizado com recursos do FMH será feito através de contrato em que figurarão como partes a COHAB-SP, como agente operador do FMH, o proprietário e os moradores dos cortiços.

2. O valor máximo do financiamento das melhorias será de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) - reajustados anualmente pelo IPC-FIPE - por família que permanecer no imóvel após a execução da melhoria e também não poderá ultrapassar o valor do imóvel dado em garantia.

3. O imóvel sempre será oferecido em garantia ao financiamento.

4. Como condições do financiamento, sempre constará no contrato:

a) garantia do direito à permanência dos moradores pelo período de 30 (trinta) meses contados a partir do término das obras de reparos, desde que cumpridas as obrigações de locatários;

b) garantia de que os aluguéis não aumentem pelo período de 30 (trinta) meses, sendo permitida apenas a correção monetária anual, na forma da lei.

4.1 A garantia do financiamento não poderá ser levantada pelo proprietário até a quitação do contrato de financiamento.

4.2 Será estabelecida, em cada contrato de financiamento, multa em decorrência do descumprimento das condições estabelecidas no item 4, no valor financiado correspondente a cada família atingida pelo descumprimento contratual.

5. Nos financiamentos de melhorias de imóveis de uso misto, a parte comercial do imóvel deverá ser melhorada somente naquilo que for estritamente necessário para a adequação da parte residencial aos padrões estabelecidos neste Anexo.

6. Será exigido do proprietário que sejam firmados com os moradores contratos de locação em forma escrita, sendo observadas todas as condições definidas nesta Resolução e na Lei Federal nº 8.245/91.

## **III. DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO**

1. No financiamento concedido aos proprietários com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, serão aplicados juros de 8% ao ano, nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

2. As parcelas serão corrigidas pelo IPC – FIPE mensalmente.

3. O valor da parcela inicial será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da renda mensal que o proprietário obtiver com as famílias que permanecerem no imóvel.

4. O prazo de financiamento será de até 30 (trinta) meses.

5. Independentemente do prazo do financiamento convencionado entre as partes, a garantia de permanência das famílias no imóvel será dada para o período de 30 (trinta) meses.

#### IV. DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

1. No contrato de financiamento, serão partes a COHAB-SP e o proprietário do cortiço objeto da melhoria, e figurarão como partes beneficiárias os moradores, que terão suas moradias com melhores condições e garantias decorrentes do próprio financiamento.

2. O contrato terá os seguintes itens obrigatórios:

- a) valor e prazo do financiamento;
- b) a especificação das melhorias;
- c) a identificação das famílias que permanecerão no imóvel;
- d) as garantias dadas a essas famílias de permanência no imóvel e de manutenção do valor do aluguel, pelo período de 30 (trinta) meses;
- e) a garantia dada ao financiamento.

3. A família que decidir sair do imóvel antes dos 30 (trinta) meses deverá comunicar à COHAB-SP a saída espontânea, afastando a responsabilidade do proprietário sobre a sua saída.

#### V. DOS AGENTES DO PROGRAMA

1. São agentes do Programa:

**Agente gestor: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB;**

**Agente operador: Companhia Municipal de Habitação – COHAB-SP;**

c) Agente promotor: proprietário.

2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas em lei, e no que diz respeito especificamente a este Programa, são as definidas neste item.

2.1 Caberá à SEHAB:

- a) propor ao Conselho Municipal de Habitação as metas anuais de alocação de recursos para o Programa, especificando o que será destinado ao financiamento aos proprietários e o que será destinado ao atendimento por meio de outros programas;
- b) definir a demanda do Programa;
- c) acompanhar e avaliar o andamento do Programa, zelando pelo seu fiel cumprimento, executando as medidas que para isso forem necessárias;
- d) encaminhar a solução habitacional a ser dada para as famílias que forem removidas dos cortiços.

2.2 Caberá à COHAB-SP:

operacionalizar a concessão do financiamento aos proprietários dos cortiços;  
acompanhar o cumprimento, pelos proprietários, das melhorias que foram objeto do contrato de financiamento;  
elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos despendidos pelo Programa, assim como os relatórios para o monitoramento de SEHAB, por meio de HABI;  
tomar as medidas necessárias para a operacionalização eficaz do Programa.

3. Caberá ao agente promotor:

- a) realizar a melhoria tal como estabelecido na proposta apresentada pelo proprietário e aprovada pela COHAB-SP no contrato de financiamento;
- b) cumprir as condições estabelecidas nos contratos;
- c) prestar informações sempre que necessário para o gerenciamento do Programa.

## **VI. FONTES DE RECURSOS**

Os recursos utilizados para este Programa serão oriundos do Fundo Municipal de Habitação, sem prejuízo de outros provenientes de parcerias e convênios com instituições públicas e privadas, celebrados nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

## **VII. LEGISLAÇÃO DE APOIO**

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

Lei Municipal nº 11.632 de 22 de julho de 1994 e Decreto nº 44.594/04.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.