

## **RESOLUÇÃO CFMH nº27, de 12 de junho de 2002.**

**Autoriza a locação de imóveis pelo Fundo Municipal de Habitação a título de moradia provisória para demanda de empreendimentos realizados e/ou subsidiados, ainda que parcialmente, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e operacionalizados pela Caixa Econômica Federal e/ou pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.**

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

**CONSIDERANDO** os programas de aplicação do Fundo Municipal de Habitação estabelecidos pela Resolução nº 04 do CFMH ;

**CONSIDERANDO** a necessidade de obras de reforma e reabilitação em edificações deterioradas, bem como obras de desadensamento de áreas degradadas para posterior urbanização, que são objeto de intervenção de programas desenvolvidos no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, tais como o Programa Morar Perto, o Programa Bairro Legal e o Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal;

**CONSIDERANDO** a necessidade da integração de políticas públicas e de entidades do Poder Público para a otimização de recursos em prol da melhoria da qualidade de vida urbana e da melhoria das condições de vida da população encortiçada, e da moradora em áreas de risco ou em baixos de viadutos;

**CONSIDERANDO** a enorme carência da população moradora desses locais e dessas áreas deterioradas, muitas vezes encortiçadas, e com riscos advindos das péssimas condições de salubridade, e, também, a necessidade emergencial da população moradora em áreas de risco geológico e ambiental, ou moradoras de baixos de viadutos, que também podem compor demanda de programas de intervenção e reabilitação de edifícios e conjuntos deteriorados e de construção de unidades habitacionais;

**CONSIDERANDO** que as edificações nas quais habitam precariamente essas famílias são muitas vezes exatamente as mesmas que sofrerão intervenção por parte do Poder Público;

**CONSIDERANDO**, finalmente, que as famílias, nesses casos, não possuem outros locais nos quais possam se abrigar durante o período de obras do empreendimento onde futuramente irão morar;

### **RESOLVE:**

I – Autorizar a locação de imóveis pelo Fundo Municipal de Habitação destinados à moradia provisória da demanda de empreendimentos realizados e/ou subsidiados, ainda que parcialmente, com recursos do mesmo Fundo, abrangendo aqueles operacionalizados pela Caixa Econômica Federal e/ou pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

II – Por moradia provisória entende-se a moradia destinada à demanda específica locada pelo período necessário à execução e conclusão dos empreendimentos referidos no item 1, realizados à luz da Resolução nº 04 do CFMH, no âmbito dos Programas Bairro Legal e Morar Perto, quando esta providência for imperiosa diante do risco de maiores danos sociais.

III – A demanda referida no item I é a demanda específica, definida para empreendimentos financiados pelo FMH, de acordo com a Lei 11.632;94, obedecidas as exigências contábeis, legais e regulamentares, abrangidas demandas provenientes de:  
áreas de risco geológico e ambiental e áreas de insalubridade;  
desadensamento de favela para posterior urbanização, de acordo com o Programa Bairro Legal;  
desadensamento de cortiço para posterior reforma e/ou reabilitação de edificações deterioradas ou construção de novas unidades no âmbito do Programa Morar Perto.

IV – A locação de que trata esta Resolução será operacionalizada pela COHAB/SP, enquanto operadora dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, a qual receberá a título de remuneração pelos serviços prestados 4,5% sobre o valor do aluguel, tributos e demais custos e despesas que incidam sobre a locação da unidade habitacional.

V -As famílias beneficiárias pagarão ao agente operador do FMH um valor a título de aluguel pela moradia provisória que não ultrapassará 17% de sua renda mensal.

1. A diferença entre o valor integral do aluguel e o valor efetivamente pago pelas famílias será suportada pelo FMH.

VI – Na retribuição pelo uso de cada unidade habitacional locada devem estar incluídos o aluguel, tributos e demais custos e despesas que incidam na locação, não sendo computados para isso gastos condominiais e contas de consumo de água, luz e etc. relativas a despesas individuais, que serão pagas diretamente pelos beneficiários.

VII - Poderão ser executadas obras necessárias à adequação dos imóveis alugados, desde que 20% (vinte por cento), no mínimo, de seu custo total seja abatido dos alugueres mensais.

VIII - Nos casos em que não for possível alugar o imóvel para moradia provisória pelo exato período necessário às obras e finalização da moradia definitiva, a COHAB poderá proceder ao atendimento de outras famílias na mesma situação no mesmo imóvel alugado, a fim de otimizar o investimento realizado.

IX – A demanda potencial de empreendimentos operacionalizados pela Caixa Econômica Federal e/ou pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo que, no processo de comercialização, for excluída, terá seu atendimento garantido em outros empreendimentos do FMH.

X - As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas na Lei 11.632/94, no que diz respeito especificamente à referida locação de imóveis, são as seguintes:

1. SEHAB, enquanto agente GESTOR:
  - a. Normatizar os critérios da seleção da demanda de acordo com os critérios do Fundo Municipal de Habitação;
  - b. Sistematizar dados de indicadores sociais para avaliações periódicas;
  - c. Analisar e aprovar a prestação de contas mensal.
  
2. COHAB-SP, enquanto agente OPERADOR:
  - a. Avaliar imóvel a ser locado nas condições estabelecidas por esta resolução e aprovar a operação;
  - b. Proceder à locação dos imóveis e estabelecer cronograma de pagamento, conforme condições estabelecidas;
  - c. Solicitar os recursos programados e efetuar os repasses aos beneficiários de acordo com os cronogramas estabelecidos;
  - d. Elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos dispendidos na locação.

XI - Os agentes gestor e operador indicarão grupo técnico para, no prazo de 60 dias, elaborar Instrução Normativa, detalhando as condições e rotinas operacionais para a locação de imóveis a título de moradia provisória.

XII - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA**  
**PRESIDENTE**

**EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS DA RESOLUÇÃO CFMH Nº27 QUE AUTORIZA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS A TÍTULO DE MORADIA PROVISÓRIA PARA DEMANDA DE EMPREENDIMENTOS REALIZADOS E/OU SUBSIDIADOS, AINDA QUE PARCIALMENTE, COM RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E OPERACIONALIZADOS PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E/OU PELA COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

A Resolução ora apresentada ao Conselho do Fundo Municipal de Habitação tem a finalidade de autorizar a locação de imóveis pelo FMH em situações emergenciais para população que componha demanda de empreendimentos do próprio Fundo. A Resolução autoriza a locação de imóveis para a título de moradia provisória para demanda de empreendimentos realizados e/ou subsidiados, ainda que parcialmente, com recursos do Fundo Municipal de Habitação e operacionalizados pela Caixa Econômica Federal - CEF e/ou pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.

Tal normatização se faz necessária em face de inúmeras situações fáticas que têm sido apontadas como dificultadoras da implementação de programas habitacionais promovidos pelo FMH. É sabida a necessidade de obras de reformas e reabilitação em edificações deterioradas e degradadas e que são objeto de intervenção de programas desenvolvidos no âmbito do Fundo Municipal de Habitação, estabelecidos pela Resolução n. 04 do CFMH. A execução de programas de reforma é feita muitas vezes em edificações extremamente precárias nas suas condições de habitabilidade e nas quais habitam, também precariamente, famílias que são na maioria das vezes exatamente as mesmas que sofrerão intervenção por parte do Poder Público. Essas famílias, nesses casos, não possuem outros locais nos quais possam se abrigar durante o período de obras do empreendimento que futuramente irão morar, já que essa demanda é demanda extremamente paupérrima.

A enorme carência da população atualmente moradora desses edifícios, na maioria das vezes encortiçada, com riscos advindos das péssimas condições de salubridade e também a necessidade emergencial da população moradora em áreas de risco geológico e ambiental, que também podem compor demanda de programas de intervenção e reabilitação de edifícios e conjuntos deteriorados, mostra a necessidade de uma normatização no sentido de atender, a título provisório, essa demanda enquanto durarem as obras de reparo de edificações ou enquanto essa população for finalmente instalada em unidades habitacionais de empreendimentos do próprio FMH.

Por se tratar de recursos que compõem o empreendimento como um todo e que o sentido da locação de imóveis é a moradia provisória em casos extremos, medida, portanto, excepcional, a locação de que trata esta Resolução não será contabilizada para fins de composição de custo da unidade habitacional a ser comercializada com o beneficiário final.

A locação de imóveis a título de moradia provisória para empreendimentos nos quais o FMH faz parte, mas não o financia totalmente, é justificada em nome da integração de políticas e entidades do Poder Público para a otimização de recursos públicos na execução de programas e projetos que tem como seu objetivo a melhoria da qualidade de vida urbana e a melhoria das condições de vida da população encortiçada, moradora em áreas de risco ou em baixos de viadutos.