

Solicitação de Voto CMH nº 01/2016- 6ª Gestão

A SER ENCAMINHADA À REUNIÃO A REALIZAR-SE EM 22/09 /2016

1.OBJETIVO

Necessidade de definição quanto a demanda a ser atendida no caso de comercialização de empreendimentos de habitação de interesse social.

2. HISTÓRICO E VALORES

Tendo em vista o processo de regularização contratual do Conjunto Habitacional Jardim Celeste III, com 480 apartamentos produzidos em regime de empreitada global pelo extinto FUNAPS, verificamos que no ato da sua transferência ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, em consonância com a Lei n.º 11.632/94, a existência de uma relação de famílias encaminhadas por HABI através do Memorando nº 082/HABI – 41/2002, de 26 de agosto de 2002.

Considerando:

1- Que, no momento atual de elaboração do instrumento contratual, se verificou que nem todos os moradores do local são os mesmos do cadastro enviado por HABI em 2002;

2- O tempo transcorrido entre a listagem encaminhada por Sehab e o momento de celebração dos contratos de alienação (mais de 14 anos);

3- Que, conforme o próprio memorando ressalta, os nomes encaminhados não assinaram os respectivos contratos: “ ... seguem 480 **fichas cadastrais** dos beneficiários que ocuparam os apartamentos na época, e que esses beneficiários não chegaram a assinar contrato...” ;

4- Que a Resolução 10/2004 (item 8) do FMH estabelece que “a transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes dos **instrumentos contratuais, de cessão ou de permissão**, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa anuência da COHAB-SP”;

5- Que a Resolução CMH 32/2007, em seu item 8.3.4, estabelece que “aquele **a quem for transferido o contrato**, sem anuência da COHAB-SP, não gozará dos benefícios no âmbito do FMH sem a prévia anuência do Órgão Gestor, no caso de posterior regularização da ocupação”.

6- Que as Resoluções supra citadas fazem menção a situações de contratos preexistentes.

Conclui-se que:

1- As Resoluções analisadas apresentam vedação à transferência do imóvel a terceiros quando a relação contratual já se encontra configurada. Podendo essa vir a ser aceita com a perda do subsídio ou por meio de prévia anuência do Órgão Gestor (SEHAB).

2- No caso concreto, até a presente data o Poder Público não celebrou com a população moradora qualquer instrumento contratual.

3- O prazo transcorrido desde 2002 até a presente data não pode ser conferido como culpa do morador. Ao contrário, cabe responsabilidade ao Poder Público que deveria ter

envidado esforços para abreviar ao máximo esse lapso temporal, evitando-se assim um número maior de transferências.

4- Cabe à COHAB-SP como Órgão Operador do FMH elaborar o termo contratual e definir a aplicação de subsídio ou não. Considerando-se que o veto à manutenção do subsídio poderá se aplicar àqueles casos em que houve a transferência contratual sem prévia anuência, parece-nos, a priori, que tal hipótese não se aplica ao caso concreto, uma vez que inexistente relação contratual pré fixada.

5- Como no caso da identificação da população moradora ocorrida em 2002, na ocasião Sehab verificou a situação ali consolidada, produzindo uma listagem que refletia a situação encontrada. Transcorridos 14 anos, parece-nos que mais uma vez se faz necessário partirmos da realidade existente.

6- A prevalecer tal entendimento, a consequência concreta é a de que deverá ser dado o mesmo tratamento contratual a todos os moradores do CH Celeste III.

7- Como a competência para a definição da demanda é de Sehab, cabendo à Cohab-SP, apenas providenciar as medidas necessárias à formalização de direitos e com o objetivo de recuperar parte do investimento público realizado, de tal modo a retroalimentar o FMH, submetemos o presente caso à manifestação do CMH.

3. TEXTO PARA APROVAÇÃO

Nos casos de empreendimentos habitacionais de interesse social, sem vínculo contratual de compra e venda, promovidos direta ou indiretamente pelo poder público, principalmente em face da indesejável descontinuidade do serviço e das políticas públicas, é comum observar o transcurso de longo espaço de tempo entre o momento de início das obras e identificação da população beneficiária e o momento ulterior em que se alcança a regularização fundiária e se preenche as condições técnicas para a efetiva comercialização do imóvel. Nesta última etapa do trabalho, em que é necessário identificar aquele que irá constar como destinatário final do imóvel, verifica-se que a unidade a ser comercializada se encontra na posse de pessoas distintas daquela demanda inicialmente identificada. Em tais situações, considerando o lapso temporal transcorrido, deverá ser considerada como demanda final a população moradora, desde que preenchidos os requisitos para a comercialização, estabelecidos pelas Resoluções 32, 55 e 60 do CMH.

Situações em que se apresente conflito entre o ocupante e aquele que figure em lista de demanda anterior, deverá ser esse dirimido por meio de avaliação técnico social com abertura de espaço para manifestação das partes interessadas e de representação comunitária quando houver. O não enquadramento aos critérios estabelecidos implicará na perda do subsídio ou na adoção de medidas para a retomada do imóvel.

São Paulo, 06 de setembro de 2016

Celso Aparecido Sampaio
Conselheiro