

INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03 - SEHAB

Define os procedimentos operacionais para o Programa de Locação Social do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais, na forma do Parágrafo Único do Art. 11 da Resolução CFMH nº 01, de 17 de setembro de 1997, e tendo como referência a Resolução CFMH nº 23, de 12 de junho de 2002,

RESOLVE:

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Aprovar os procedimentos operacionais do Programa de Locação Social à luz da Resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação.

II - DOS AGENTES INTERVENIENTES

1. Os agentes intervenientes do Programa de Locação Social de que trata esta Instrução Normativa são os seguintes:

a) Órgão Gestor - Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB/HABI.

b) Órgão Operador - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP.

c) Beneficiários - Locatários de imóveis do Programa de Locação Social.

2. À SEHAB/HABI, na qualidade de órgão gestor das operações, compete:

a) Coordenar as atividades dos agentes intervenientes, visando a implantação, o desenvolvimento e a avaliação periódica de seus resultados;

b) Selecionar os beneficiários a serem atendidos em cada empreendimento, apresentando a relação dos nomes daqueles que serão atendidos de imediato, bem como dos suplentes para vagas que eventualmente surjam no mesmo empreendimento;

c) Remeter à COHAB a relação dos beneficiários para orientação, habilitação e assinatura dos respectivos contratos de locação;

d) Supervisionar o acompanhamento sócio-educativo regular e permanente dos beneficiários;

e) Estabelecer convênios e parcerias com outros órgãos e entidades para a implantação de programas de estímulo à inserção social dos beneficiários;

f) Estimular em cada empreendimento a auto-gestão condominial, orientando e capacitando os beneficiários;

g) Reavaliar, direta ou indiretamente, a cada (24) vinte e quatro meses, a situação sócio econômica dos beneficiários, assegurando a adequação do subsídio concedido às necessidades dos beneficiários;

h) Analisar e aprovar a prestação de contas do Programa;

i) Participar da elaboração das diretrizes gerais para aquisição, projeto, construção ou reforma das unidades habitacionais destinadas ao Programa;

j) Sistematizar dados de indicadores sociais para avaliações periódicas.

3. À COHAB/SP, na qualidade de órgão operador, compete:

a) Adquirir o imóvel, contratar o projeto e a obra de construção ou reforma, se necessárias, das unidades destinadas ao Programa de Locação Social, atendendo o item IV da Resolução;

b) Realizar a manutenção dos imóveis, diretamente ou através de terceiros, com a utilização dos recursos advindos do F.M.H., quando se tratar de obras consideradas extraordinárias e de manutenção e reparo dos elevadores. Quando as obras forem caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei 8.245/91 (Lei de Locação) serão realizadas com os recursos dos próprios locatários;

- c) Definir e informar, a partir dos dados enviados pela SEHAB/HABI, o valor do subsídio para os beneficiários quando do início do contrato, nas renovações previstas ou mediante a solicitação expressa de SEHAB/HABI;
- d) Elaborar e firmar os contratos de locação e respectivos aditamentos com os beneficiários do Programa;
- e) Administrar o condomínio diretamente ou por terceiros;
- f) Receber os alugueres dos locatários e efetuar o retorno ao F.M.H., de acordo com as condições estabelecidas nesta Instrução Normativa;
- g) Realizar o controle operacional, financeiro e contábil relativo aos contratos firmados;
- h) Elaborar a prestação de contas, mensal e anual dos recursos investidos no Programa de Locação Social.

4. Aos BENEFICIÁRIOS do Programa de Locação Social compete:

- a) Cumprir as obrigações definidas nesta Instrução Normativa e nos instrumentos contratuais a serem firmados com o órgão operador;
- b) Observar as condições de uso dos imóveis impostas pela legislação vigente e pelos instrumentos contratuais a serem firmados com a COHAB;
- c) Servir-se do imóvel para o uso contratado, de caráter exclusivamente residencial, compatível com a natureza deste e com a sua destinação, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- d) Atender prontamente às solicitações do órgão operador (COHAB);
- e) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- f) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- g) Levar a conhecimento do órgão operador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- i) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da COHAB;
- j) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;
- k) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, nos termos da legislação pertinente;
- l) Permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91 (Lei de Locação);
- m) Cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos"; dos prédios;
- n) Solicitar reavaliação sócio-econômica a SEHAB/HABI quando houver alteração de sua situação financeira, que possa impedir o pagamento do valor da locação, para o fim de modificação do subsídio.

III - DA PRODUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS AO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. A COHAB - SP produzirá as unidades a serem utilizadas no Programa de Locação Social a partir da construção de novas edificações ou da aquisição e reforma, se necessária, de imóveis já existentes.

2. Ao construir novas unidades ou selecionar imóveis para aquisição, a COHAB-SP deverá observar os critérios definidos no item IV.2 da Resolução CFMH 23/2002, quais sejam:

- a) Maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
- b) Menor investimento por família ou pessoa a ser atendida;
- c) Maiores opções de acesso a transporte coletivo;
- d) Região que concentre maiores índices de emprego.

3. No processo de seleção de imóveis a serem adquiridos, além de observar os critérios acima, deverão ser consideradas as seguintes condições, dentre outras necessárias à adequação do imóvel ao programa de locação social:

a) através de vistoria prévia, avaliar se o imóvel que se pretende adquirir atende às condições previstas na Resolução CFMH 23/02, em especial se adequado para uso residencial e locação social;

b) através de avaliação prévia, verificar se o valor do imóvel é compatível com o preço de mercado.

4. Na produção ou reforma de edificações destinadas ao programa de locação social, deverá ser assegurado, sempre que possível, que a unidade habitacional possua medidores individualizados de água, energia elétrica e gás, bem como espaços coletivos destinados às atividades de convivência.

5. Os custos decorrentes das avaliações prévias dos imóveis serão suportados com recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

6. A COHAB-SP, como operadora dos recursos do Fundo Municipal de Habitação receberá, a título de remuneração, valor correspondente a 4,5% sobre os valores dos projetos e obras a serem contratados para adaptação dos imóveis aos fins do programa de locação social.

IV - DO INVESTIMENTO REALIZADO NO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. Será considerado como valor do investimento público nos imóveis destinados ao Programa de Locação Social os custos de aquisição e reforma ou de construção das unidades habitacionais, desconsiderando para este fim o custo de infra-estrutura pública.

1.1. No caso de construção, serão considerados para composição do valor do investimento os custos diretos (terreno, indenização de benfeitorias, projeto, construção e serviços essenciais) e custos indiretos (remuneração do Agente Operador e juros na carência).

1.2. Mesmo que a aquisição do imóvel pelo Fundo Municipal de Habitação se dê a título não oneroso, para efeito de composição do valor de investimento este corresponderá ao valor de mercado do imóvel.

2. O valor do investimento retornará ao Fundo Municipal de Habitação por meio de parcela dos pagamentos mensais de aluguéis.

2.1. Considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 30 (trinta) anos.

2.2. A "Recuperação Mensal" do investimento será calculada por meio do parcelamento do valor investido por unidade habitacional do empreendimento pelo período de recuperação.

V - ACOMPANHAMENTO SÓCIO-EDUCATIVO

1. O acompanhamento sócio-educativo será realizado por HABI ou por entidades sem fins lucrativos, legalmente constituídas, com finalidades estatutárias de apoio a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, devidamente conveniadas para este fim, e sob supervisão da Superintendência de Habitação Popular (HABI) da SEHAB.

2. O acompanhamento sócio-educativo será pautado por um conjunto de ações que contribuam para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social.

3. O acompanhamento sócio-educativo será regular e permanente, iniciando-se no processo da seleção da demanda, através da apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.

4. A partir do diagnóstico sócio-econômico dos beneficiários será elaborado um plano de acompanhamento sócio-educativo específico para cada empreendimento, conforme concepção e diretrizes para o trabalho social da Superintendência de Habitação Popular (HABI) da SEHAB.

VI - GESTÃO CONDOMINIAL

1. A administração do condomínio de cada edifício ou conjunto é de competência da COHAB-SP, que poderá fazê-lo de forma direta, terceirizada ou pelos próprios moradores, em sistema de auto-gestão.

2. A COHAB realizará, direta ou indiretamente, a manutenção preventiva e corretiva do empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações.

VII - RESUMO DAS ETAPAS OPERACIONAIS DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. Seleção dos interessados por HABI, de acordo com os critérios estabelecidos no item VIII abaixo, remetendo à COHAB a lista dos beneficiários, contendo os dados cadastrais que permitam identificar as respectivas condições financeiras, composição familiar e a faixa de renda a qual pertencem, possibilitando a análise quanto à necessidade e valor do subsídio a ser concedido, encaminhando também a relação de nomes dos suplentes.

2. A COHAB-SP convocará o beneficiário para a entrega da documentação necessária à lavratura do contrato de locação e após definição do valor de referência do aluguel, da avaliação quanto à necessidade de subsídio (conforme item IX - 3) e da formalização do contrato de locação, procederá à entrega das chaves do imóvel ao beneficiário do programa de locação social.

3. Mensalmente a COHAB-SP fará o recebimento dos alugueres e do rateio das despesas condominiais, encarregando-se da cobrança destas últimas, na ausência de terceirização ou auto-gestão condominial.

4. A cada (24) vinte e quatro meses, ou a qualquer momento por solicitação do locatário, SEHAB/HABI fará a reavaliação da condição social e financeira do locatário, encaminhando o parecer à COHAB-SP, que decidirá pela manutenção ou alteração do montante de subsídio.

5. Caberá à COHAB-SP, na hipótese de alteração do montante de subsídio, promover o aditamento do contrato de locação.

6. Findo o prazo contratual e desde que cumpridas as obrigações estabelecidas contratualmente ou decorrentes da legislação pertinente, desejando o beneficiário prosseguir na locação, a COHAB-SP poderá proceder à renovação do contrato.

7. Na hipótese de surgimento de imóveis vagos no empreendimento, por desistência do beneficiário ou por rescisão contratual, com desocupação do imóvel, serão convocados os suplentes.

VIII - DA SELEÇÃO DA DEMANDA

1. A demanda a ser atendida será selecionada de acordo com os critérios contidos no item-III da Resolução CFMH nº 23/2002, priorizando o atendimento nas seguintes situações:

- pessoas acima de 60 anos;

- pessoas em situação de rua, abrangendo aquelas que se encontram em albergues, abrigos, alojamentos provisórios, hotéis, pensões e moradias transitórias;

- pessoas portadoras de necessidades especiais;

- moradores em áreas de risco e de insalubridade, compreendendo pessoas provenientes de cortiços e favelas e aquelas que estão sendo atendidas pelo Programa de Locação Provisória (Resolução CFMH nº 26).

2. A seleção dos interessados será realizada para cada empreendimento disponível para locação social.

3. Efetuado o cadastramento dos interessados, observados os critérios definidos no item III e V.2 da Resolução CFMH nº 23, a SEHAB/HABI selecionará os beneficiários a serem atendidos, apresentando a relação daqueles a serem imediatamente atendidos no empreendimento, bem como a relação de suplentes para vagas que possam surgir, posteriormente, no mesmo local, vigorando a lista de suplência até que novo cadastramento seja realizado.

4. A relação dos beneficiários selecionados será remetida à COHAB, contendo os dados cadastrais que permitam identificar as respectivas condições financeiras, composição familiar e a faixa de renda a qual pertencem, possibilitando a análise quanto à necessidade e valor do subsídio a ser concedido.

IX - DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

1 - DO CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL

1. O "Valor de Referência" será o valor máximo para os pagamentos mensais de aluguel e servirá de parâmetro para cálculo do montante a ser subsidiado para cada família.

2. O "Valor de Referência" para fins de contabilização será composto por:

- a. "Recuperação Mensal" do investimento, conforme subitem 2.2. do item IV da presente instrução;
- b. "Taxa de Administração" do Agente Operador, relativa à gestão do contrato, cobrança e controle de adimplência. O seu valor corresponderá a 10% (dez por cento) da recuperação mensal do investimento e será devida no mês subsequente da competência;
- c. "Taxa do Fundo de Manutenção" relativa à manutenção de elevadores, de sistemas de distribuição de água, esgoto e eletricidade, além de reformas e pinturas. O seu valor corresponderá a 30% (trinta por cento) da recuperação mensal do investimento.

2 - DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO "ALUGUEL SOCIAL"

1. O "Aluguel Social", isto é, a contraprestação mensal devida pela locação do imóvel será definida conforme situação social e financeira dos beneficiários, respeitando os parâmetros de comprometimento de renda familiar determinados na tabela 1.

Tabela 1 - Comprometimento de Renda Familiar

Faixa de Renda Familiar Composição Familiar Capacidade de Endividamento

(em salários mínimos) (membros) (%)

Até 2 SM Todas 10%

Acima de 2 SM a 3 SM 1 - 4 12%

5 - 7 11%

8 ou mais 10%

Acima de 3 SM* 3 - 4 15%

5 - 7 14%

8 ou mais 13%

*Famílias com renda per-capita inferior a 1 SM.

2. O pagamento de aluguel social por família não será inferior a 10% do "Valor de Referência" (Item IX.1 acima)

3 - DAS CONDIÇÕES PARA CÁLCULO E CONCESSÃO DO SUBSÍDIO FAMILIAR

1. Sempre que o valor a ser pago pelo beneficiário, calculado de acordo com o comprometimento de renda familiar previsto no item VII.2 acima, não for suficiente para arcar com o valor de referência da locação, a diferença entre o valor de referência e o valor do "aluguel social" efetivamente suportado pelo beneficiário será suportada pelo FMH.

1.1. De acordo com o item IX.2 acima, a taxa de subsídio máximo por família será de 90% (noventa por cento) do "Valor de Referência".

2. O subsídio, quando concedido, será familiar, intransferível e renovado a cada (24) vinte e quatro meses, mediante avaliação da situação sócio-econômica do beneficiário feita por SEHAB/HABI, que encaminhará à COHAB o respectivo relatório social contendo elementos que possibilitem a decisão quanto a concessão, manutenção, aumento ou diminuição do subsídio.
3. A qualquer momento, desde que haja alteração da situação sócio-econômica do beneficiário, poderá ser requerida pelo interessado a reavaliação do valor do subsídio concedido.
4. Caberá à SEHAB/HABI solicitar à COHAB a reavaliação do valor de subsídio concedido, caso venha a ter conhecimento de alterações na situação financeira do beneficiário.
5. As despesas condominiais de responsabilidade dos locatários não serão objeto de subsídio, devendo ser suportadas integralmente pelas famílias beneficiárias do Programa.
- 5.1. Será condição para manutenção do subsídio a adimplência com as taxas condominiais e com os aluguéis mensais.

4. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. A COHAB-SP elaborará o contrato de locação, observando as disposições contidas na Lei 8.245/91.
2. O prazo do primeiro contrato de locação a ser firmado com o beneficiário será de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser renovado, desde que o locatário tenha cumprido as obrigações contratuais e legais.
3. No contrato de locação constará o valor de referência de locação do imóvel, o valor do subsídio concedido e o valor do "aluguel social", que corresponde ao valor a ser efetivamente pago, mensalmente, pelo beneficiário do "Programa de Locação Social".

5. DO PAGAMENTO MENSAL DO "ALUGUEL SOCIAL"

1. Os beneficiários, após o início da vigência da locação, receberão, a partir do mês subsequente, os boletos bancários para pagamento mensal do aluguel, referente à locação do mês anterior.
2. Os valores do "aluguel social" terão atualização monetária pelo IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) a cada doze meses, na data de aniversário do contrato.
3. Os pagamentos deverão ser realizados até a data do vencimento constante no boleto bancário.
4. Quando não houver o pagamento até a data limite estabelecida incidirá multa de 2% e juros de 1% ao mês pró-rata, de acordo com o estabelecido contratualmente.
5. Não ocorrendo pagamento de 3 (três) aluguéis, o subsídio cessa automaticamente e será ajuizada ação de despejo por falta de pagamento, indicando o valor total sem subsídio, retroativo desde o primeiro pagamento em aberto, acrescido de multa e juros.

6. DO PAGAMENTO MENSAL DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

1. O consumo de água, energia elétrica, gás e o IPTU, se incidente, bem como o rateio das despesas condominiais é de responsabilidade dos locatários, conforme estabelecido em contrato.
2. O não pagamento das despesas condominiais, nas respectivas datas de vencimento, pelo beneficiário do "Programa de Locação Social", além de constituir infração contratual possibilitando a propositura imediata da ação judicial pertinente, acarretará a perda do subsídio concedido.

7 - DAS CONDIÇÕES DE RETORNO DOS PAGAMENTOS AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH

1. A COHAB-SP manterá controles da movimentação do programa, com contas individualizadas por componentes do "Valor de Referência" para possibilitar avaliação dos resultados.

2. Os resultados obtidos da diferença entre o "Valor de Referência" e o subsídio concedido serão apropriados, prioritariamente, na seguinte forma:

a. Taxa de Administração;

b. Taxa do Fundo de Manutenção;

c. Taxa de Recuperação Mensal do Investimento.

3. Se, dessa operação, a receita líquida não for suficiente para cobrir as contas relativas à "Taxa de Administração" e a "Taxa do Fundo de Manutenção", deverão ser aportados recursos do FMH, mediante exposição de motivos e competente autorização.

X. FONTES DE RECURSOS

1. Os recursos financeiros destinados ao Programa de Locação Social serão provenientes do Fundo Municipal de Habitação, aprovados em dotação orçamentária compatível e, em situações excepcionais, da conta de recebimento e controle do retorno do FMH.

2. Em todas as operações deverão ser respeitadas a Lei 11.632, de 22 de julho de 1994 e as Resoluções do C. F.M.H., em especial a Resolução nº 23 de 12 de junho de /2002.

XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Publique-se e cumpra-se.

INSTRUÇÃO NORMATIVA 1/03 - SEHAB

REPUBLICAÇÃO

Republicação da Instrução Normativa publicada no DOM 07/05/03

Define os procedimentos operacionais para o Programa de Locação Social do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais, na forma do Parágrafo Único do Art. 11 da Resolução CFMH nº 01, de 17 de setembro de 1997, e tendo como referência a Resolução CFMH nº 23, de 12 de junho de 2002,

RESOLVE:

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Aprovar os procedimentos operacionais do Programa de Locação Social à luz da Resolução nº 23 do Conselho do Fundo Municipal de Habitação.

II - DOS AGENTES INTERVENIENTES

1. Os agentes intervenientes do Programa de Locação Social de que trata esta Instrução Normativa são os seguintes:

a) Órgão Gestor - Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB/HABI.

b) Órgão Operador - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP.

c) Beneficiários - Locatários de imóveis do Programa de Locação Social.

2. À SEHAB/HABI, na qualidade de órgão gestor das operações, compete:

a) Coordenar as atividades dos agentes intervenientes, visando a implantação, o desenvolvimento e a avaliação periódica de seus resultados;

b) Selecionar os beneficiários a serem atendidos em cada empreendimento, apresentando a relação dos nomes daqueles que serão atendidos de imediato, bem como dos suplentes para vagas que eventualmente surjam no mesmo empreendimento;

- c) Remeter à COHAB a relação dos beneficiários para orientação, habilitação e assinatura dos respectivos contratos de locação;
- d) Supervisionar o acompanhamento sócio-educativo regular e permanente dos beneficiários;
- e) Estabelecer convênios e parcerias com outros órgãos e entidades para a implantação de programas de estímulo à inserção social dos beneficiários;
- f) Estimular em cada empreendimento a auto-gestão condominial, orientando e capacitando os beneficiários;
- g) Reavaliar, direta ou indiretamente, a cada (24) vinte e quatro meses, a situação sócio econômica dos beneficiários, assegurando a adequação do subsídio concedido às necessidades dos beneficiários;
- h) Analisar e aprovar a prestação de contas do Programa;
- i) Participar da elaboração das diretrizes gerais para aquisição, projeto, construção ou reforma das unidades habitacionais destinadas ao Programa;
- j) Sistematizar dados de indicadores sociais para avaliações periódicas.

3. À COHAB/SP, na qualidade de órgão operador, compete:

- a) Adquirir o imóvel, contratar o projeto e a obra de construção ou reforma, se necessárias, das unidades destinadas ao Programa de Locação Social, atendendo o item IV da Resolução;
- b) Realizar a manutenção dos imóveis, diretamente ou através de terceiros, com a utilização dos recursos advindos do F.M.H., quando se tratar de obras consideradas extraordinárias e de manutenção e reparo dos elevadores. Quando as obras forem caracterizadas como ordinárias, nos termos da Lei 8.245/91 (Lei de Locação) será realizadas com os recursos dos próprios locatários;
- c) Definir e informar, a partir dos dados enviados pela SEHAB/HABI, o valor do subsídio para os beneficiários quando do início do contrato, nas renovações previstas ou mediante a solicitação expressa de SEHAB/HABI;
- d) Elaborar e firmar os contratos de locação e respectivos aditamentos com os beneficiários do Programa;
- e) Administrar o condomínio diretamente ou por terceiros;
- f) Receber os alugueres dos locatários e efetuar o retorno ao F.M.H., de acordo com as condições estabelecidas nesta Instrução Normativa;
- g) Realizar o controle operacional, financeiro e contábil relativo aos contratos firmados;
- h) Elaborar a prestação de contas, mensal e anual dos recursos investidos no Programa de Locação Social.

4. Aos BENEFICIÁRIOS do Programa de Locação Social compete:

- a) Cumprir as obrigações definidas nesta Instrução Normativa e nos instrumentos contratuais a serem firmados com o órgão operador;
- b) Observar as condições de uso dos imóveis impostas pela legislação vigente e pelos instrumentos contratuais a serem firmados com a COHAB;
- c) Servir-se do imóvel para o uso contratado, de caráter exclusivamente residencial, compatível com a natureza deste e com a sua destinação, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- d) Atender prontamente às solicitações do órgão operador (COHAB);
- e) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado;
- f) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

- g) Levar a conhecimento do órgão operador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;
- h) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;
- i) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito da COHAB;
- j) Pagar as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;
- k) Pagar as despesas ordinárias de condomínio, nos termos da legislação pertinente;
- l) Permitir a vistoria do imóvel pelo órgão operador, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei 8.245/91 (Lei de Locação);
- m) Cumprir integralmente a "Convenção de Condomínio" e os "Regulamentos Internos"; dos prédios;
- n) Solicitar reavaliação sócio-econômica a SEHAB/HABI quando houver alteração de sua situação financeira, que possa impedir o pagamento do valor da locação, para o fim de modificação do subsídio.

III - DA PRODUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS AO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. A COHAB - SP produzirá as unidades a serem utilizadas no Programa de Locação Social a partir da construção de novas edificações ou da aquisição e reforma, se necessária, de imóveis já existentes.
2. Ao construir novas unidades ou selecionar imóveis para aquisição, a COHAB-SP deverá observar os critérios definidos no item IV.2 da Resolução CFMH 23/2002, quais sejam:
 - a) Maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
 - b) Menor investimento por família ou pessoa a ser atendida;
 - c) Maiores opções de acesso a transporte coletivo;
 - d) Região que concentre maiores índices de emprego.
3. No processo de seleção de imóveis a serem adquiridos, além de observar os critérios acima, deverão ser consideradas as seguintes condições, dentre outras necessárias à adequação do imóvel ao programa de locação social:
 - a) através de vistoria prévia, avaliar se o imóvel que se pretende adquirir atende às condições previstas na Resolução CFMH 23/02, em especial se adequado para uso residencial e locação social;
 - b) através de avaliação prévia, verificar se o valor do imóvel é compatível com o preço de mercado.
4. Na produção ou reforma de edificações destinadas ao programa de locação social, deverá ser assegurado, sempre que possível, que a unidade habitacional possua medidores individualizados de água, energia elétrica e gás, bem como espaços coletivos destinados às atividades de convivência.
5. Os custos decorrentes das avaliações prévias dos imóveis serão suportados com recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH.
6. A COHAB-SP, como operadora dos recursos do Fundo Municipal de Habitação receberá, a título de remuneração, valor correspondente a 4,5% sobre os valores dos projetos e obras a serem contratados para adaptação dos imóveis aos fins do programa de locação social.

IV - DO INVESTIMENTO REALIZADO NO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. Será considerado como valor do investimento público nos imóveis destinadas ao Programa de Locação Social os custos de aquisição e reforma ou de construção das unidades habitacionais, desconsiderando para este fim o custo de infra-estrutura pública.

1.1. No caso de construção, serão considerados para composição do valor do investimento os custos diretos (terreno, indenização de benfeitorias, projeto, construção e serviços essenciais) e custos indiretos (remuneração do Agente Operador e juros na carência).

1.2. Mesmo que a aquisição do imóvel pelo Fundo Municipal de Habitação se dê a título não oneroso, para efeito de composição do valor de investimento este corresponderá ao valor de mercado do imóvel.

2. O valor do investimento retornará ao Fundo Municipal de Habitação por meio de parcela dos pagamentos mensais de aluguéis.

2.1. Considera-se como período para recuperação do investimento o prazo de 30 (trinta) anos.

2.2. A "Recuperação Mensal" do investimento será calculada por meio do parcelamento do valor investido por unidade habitacional do empreendimento pelo período de recuperação.

V - ACOMPANHAMENTO SÓCIO-EDUCATIVO

1. O acompanhamento sócio-educativo será realizado por HABI ou por entidades sem fins lucrativos, legalmente constituídas, com finalidades estatutárias de apoio a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, devidamente conveniadas para este fim, e sob supervisão da Superintendência de Habitação Popular (HABI) da SEHAB.

2. O acompanhamento sócio-educativo será pautado por um conjunto de ações que contribuam para o fortalecimento da participação social nos processos decisórios da organização condominial e nas mediações dos programas de inclusão social.

3. O acompanhamento sócio-educativo será regular e permanente, iniciando-se no processo da seleção da demanda, através da apresentação aos beneficiários das diretrizes do programa, das disposições contratuais, das regras de convivência e da gestão condominial.

4. A partir do diagnóstico sócio-econômico dos beneficiários será elaborado um plano de acompanhamento sócio-educativo específico para cada empreendimento, conforme concepção e diretrizes para o trabalho social da Superintendência de Habitação Popular (HABI) da SEHAB.

VI - GESTÃO CONDOMINIAL

1. A administração do condomínio de cada edifício ou conjunto é de competência da COHAB-SP, que poderá fazê-lo de forma direta, terceirizada ou pelos próprios moradores, em sistema de auto-gestão.

2. A COHAB realizará, direta ou indiretamente, a manutenção preventiva e corretiva do empreendimentos, priorizando a orientação e treinamento dos moradores para conservação das instalações.

VII - RESUMO DAS ETAPAS OPERACIONAIS DO PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

1. Seleção dos interessados por HABI, de acordo com os critérios estabelecidos no item VIII abaixo, remetendo à COHAB a lista dos beneficiários, contendo os dados cadastrais que permitam identificar as respectivas condições financeiras, composição familiar e a faixa de renda a qual pertencem, possibilitando a análise quanto à necessidade e valor do subsídio a ser concedido, encaminhando também a relação de nomes dos suplentes.

2. A COHAB-SP convocará o beneficiário para a entrega da documentação necessária à lavratura do contrato de locação e após definição do valor de referência do aluguel, da avaliação quanto à necessidade de subsídio (conforme item IX - 3) e da formalização do contrato de locação, procederá à entrega das chaves do imóvel ao beneficiário do programa de locação social.

3. Mensalmente a COHAB-SP fará o recebimento dos alugueres e do rateio das despesas condominiais, encarregando-se da cobrança destas últimas, na ausência de terceirização ou auto-gestão condominial.

4. A cada (24) vinte e quatro meses, ou a qualquer momento por solicitação do locatário, SEHAB/HABI fará a reavaliação da condição social e financeira do locatário, encaminhando o parecer à COHAB-SP, que decidirá pela manutenção ou alteração do montante de subsídio.

5. Caberá à COHAB-SP, na hipótese de alteração do montante de subsídio, promover o aditamento do contrato de locação.

6. Findo o prazo contratual e desde que cumpridas as obrigações estabelecidas contratualmente ou decorrentes da legislação pertinente, desejando o beneficiário prosseguir na locação, a COHAB-SP poderá proceder à renovação do contrato.

7. Na hipótese de surgimento de imóveis vagos no empreendimento, por desistência do beneficiário ou por rescisão contratual, com desocupação do imóvel, serão convocados os suplentes.

VIII - DA SELEÇÃO DA DEMANDA

1. A demanda a ser atendida será selecionada de acordo com os critérios contidos no item-III da Resolução CFMH nº 23/2002, priorizando o atendimento nas seguintes situações:

- pessoas acima de 60 anos;

- pessoas em situação de rua, abrangendo aquelas que se encontram em albergues, abrigos, alojamentos provisórios, hotéis, pensões e moradias transitórias;

- pessoas portadoras de necessidades especiais;

- moradores em áreas de risco e de insalubridade, compreendendo pessoas provenientes de cortiços e favelas e aquelas que estão sendo atendidas pelo Programa de Locação Provisória (Resolução CFMH nº 26).

2. A seleção dos interessados será realizada para cada empreendimento disponível para locação social.

3. Efetuado o cadastramento dos interessados, observados os critérios definidos no item III e V.2 da Resolução CFMH nº 23, a SEHAB/HABI selecionará os beneficiários a serem atendidos, apresentando a relação daqueles a serem imediatamente atendidos no empreendimento, bem como a relação de suplentes para vagas que possam surgir, posteriormente, no mesmo local, vigorando a lista de suplência até que novo cadastramento seja realizado.

5. A relação dos beneficiários selecionados será remetida à COHAB, contendo os dados cadastrais que permitam identificar as respectivas condições financeiras, composição familiar e a faixa de renda a qual pertencem, possibilitando a análise quanto à necessidade e valor do subsídio a ser concedido.

IX - DAS CONDIÇÕES DA LOCAÇÃO

1 - DO CÁLCULO DO VALOR DE REFERÊNCIA DO ALUGUEL

1. O "Valor de Referência" será o valor máximo para os pagamentos mensais de aluguel e servirá de parâmetro para cálculo do montante a ser subsidiado para cada família.

2. O "Valor de Referência" para fins de contabilização será composto por:

a. "Recuperação Mensal" do investimento, conforme subitem 2.2. do item IV da presente instrução;

b. "Taxa de Administração" do Agente Operador, relativa à gestão do contrato, cobrança e controle de adimplência. O seu valor corresponderá a 10% (dez por cento) da recuperação mensal do investimento e será devida no mês subsequente da competência;

c. "Taxa do Fundo de Manutenção" relativa à manutenção de elevadores, de sistemas de distribuição de água, esgoto e eletricidade, além de reformas e pinturas. O seu valor corresponderá a 30% (trinta por cento) da recuperação mensal do investimento.

2 - DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO "ALUGUEL SOCIAL"

1. O "Aluguel Social", isto é, a contraprestação mensal devida pela locação do imóvel será definida conforme situação social e financeira dos beneficiários, respeitando os parâmetros de comprometimento de renda familiar determinados na tabela 1.

Tabela 1 - Comprometimento de Renda Familiar

Faixa de Renda Composição Familiar Capacidade de

Familiar (membros) Endividamento

(em salários mínimos) (%)

Até 2SM Todas 10%

Acima de 2SM a 3SM 1 -4 12%

5 -7 11%

8 ou mais 10%

Acima de 3 SM* 3 -4 15%

5 -7 14%

8 ou mais 13%

* Famílias com renda per-capita inferior a 1 SM.

2. O pagamento de aluguel social por família não será inferior a 10% do "Valor de Referência" (Item IX.1 acima)

3 - DAS CONDIÇÕES PARA CÁLCULO E CONCESSÃO DO SUBSÍDIO FAMILIAR

1. Sempre que o valor a ser pago pelo beneficiário, calculado de acordo com o comprometimento de renda familiar previsto no item VII.2 acima, não for suficiente para arcar com o valor de referência da locação, a diferença entre o valor de referência e o valor do "aluguel social" efetivamente suportado pelo beneficiário será suportada pelo FMH.

1.1. De acordo com o item IX.2 acima, a taxa de subsídio máximo por família será de 90% (noventa por cento) do "Valor de Referência".

2. O subsídio, quando concedido, será familiar, intransferível e renovado a cada (24) vinte e quatro meses, mediante avaliação da situação sócio-econômica do beneficiário feita por SEHAB/HABI, que encaminhará à COHAB o respectivo relatório social contendo elementos que possibilitem a decisão quanto a concessão, manutenção, aumento ou diminuição do subsídio.

3. A qualquer momento, desde que haja alteração da situação sócio-econômica do beneficiário, poderá ser requerida pelo interessado a reavaliação do valor do subsídio concedido.

4. Caberá à SEHAB/HABI solicitar à COHAB a reavaliação do valor de subsídio concedido, caso venha a ter conhecimento de alterações na situação financeira do beneficiário.

5. As despesas condominiais de responsabilidade dos locatários não serão objeto de subsídio, devendo ser suportadas integralmente pelas famílias beneficiárias do Programa.

5.1. Será condição para manutenção do subsídio a adimplência com as taxas condominiais e com os aluguéis mensais.

4. DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

1. A COHAB-SP elaborará o contrato de locação, observando as disposições contidas na Lei 8.245/91.
2. O prazo do primeiro contrato de locação a ser firmado com o beneficiário será de 48 (quarenta e oito) meses, podendo ser renovado, desde que o locatário tenha cumprido as obrigações contratuais e legais.
3. No contrato de locação constará o valor de referência de locação do imóvel, o valor do subsídio concedido e o valor do "aluguel social", que corresponde ao valor a ser efetivamente pago, mensalmente, pelo beneficiário do "Programa de Locação Social".

5. DO PAGAMENTO MENSAL DO "ALUGUEL SOCIAL"

1. Os beneficiários, após o início da vigência da locação, receberão, a partir do mês subsequente, os boletos bancários para pagamento mensal do aluguel, referente à locação do mês anterior.
2. Os valores do "aluguel social" terão atualização monetária pelo IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) a cada doze meses, na data de aniversário do contrato.
3. Os pagamentos deverão ser realizados até a data do vencimento constante no boleto bancário.
4. Quando não houver o pagamento até a data limite estabelecida incidirá multa de 2% e juros de 1% ao mês pró-rata, de acordo com o estabelecido contratualmente.
5. Não ocorrendo pagamento de 3 (três) aluguéis, o subsídio cessa automaticamente e será ajuizada ação de despejo por falta de pagamento, indicando o valor total sem subsídio, retroativo desde o primeiro pagamento em aberto, acrescido de multa e juros.

6. DO PAGAMENTO MENSAL DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

1. O consumo de água, energia elétrica, gás e o IPTU, se incidente, bem como o rateio das despesas condominiais é de responsabilidade dos locatários, conforme estabelecido em contrato.
2. O não pagamento das despesas condominiais, nas respectivas datas de vencimento, pelo beneficiário do "Programa de Locação Social", além de constituir infração contratual possibilitando a propositura imediata da ação judicial pertinente, acarretará a perda do subsídio concedido.

7 - DAS CONDIÇÕES DE RETORNO DOS PAGAMENTOS AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH

1. A COHAB-SP manterá controles da movimentação do programa, com contas individualizadas por componentes do "Valor de Referência" para possibilitar avaliação dos resultados.
2. Os resultados obtidos da diferença entre o "Valor de Referência" e o subsídio concedido serão apropriados, prioritariamente, na seguinte forma:
 - a. Taxa de Administração;
 - b. Taxa do Fundo de Manutenção;
 - c. Taxa de Recuperação Mensal do Investimento.
3. Se, dessa operação, a receita líquida não for suficiente para cobrir as contas relativas à "Taxa de Administração" e a "Taxa do Fundo de Manutenção", deverão ser aportados recursos do FMH, mediante exposição de motivos e competente autorização.

X. FONTES DE RECURSOS

1. Os recursos financeiros destinados ao Programa de Locação Social serão provenientes do Fundo Municipal de Habitação, aprovados em dotação orçamentária compatível e, em situações excepcionais, da conta de recebimento e controle do retorno do FMH.
2. Em todas as operações deverão ser respeitadas a Lei 11.632, de 22 de julho de 1994 e as Resoluções do C. F.M.H., em especial a Resolução nº 23 de 12 de junho de /2002.

XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Publique-se e cumpra-se.

PAULO TEIXEIRA

Secretário da Habitação e

Desenvolvimento Urbano

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO

GABINETE DO SECRETÁRIO