

RESOLUÇÃO CFMH nº23, de 12 de junho de 2002.

Aprova o PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL no Município de São Paulo.

O Conselho do Fundo Municipal de Habitação– CFMH, na forma do artigo 13, item I, da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, e com base nos objetivos, princípios e diretrizes estabelecidos no artigo 2º da mesma Lei, e

CONSIDERANDO que todos os esforços do Poder Público para diminuir o déficit habitacional através de programas de construção e financiamento à aquisição da casa própria têm sido insuficientes para atender a uma demanda sempre crescente face a enorme carência habitacional da cidade de São Paulo;

CONSIDERANDO a insuficiência de renda ou a impossibilidade de sua comprovação pelas famílias beneficiárias do FMH, além de outras dificuldades apresentadas para o cumprimento das exigências estabelecidas para a participação desta população nos programas de financiamento de aquisição de unidades;

CONSIDERANDO que grande parcela da população alvo do FMH, habita em imóveis locados ou sublocados, tais como cortiços, em condições precárias de habitabilidade, principalmente por ter interesse em permanecer nos bairros centrais da cidade, junto a rede de serviços mais estruturadas e;

CONSIDERANDO, finalmente, a necessidade de formular um atendimento habitacional adequado às pessoas que vivem em situação de rua e população que se abriga nos baixos de viadutos,

RESOLVE:

I - Aprovar o **PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL**, como disposto no anexo único desta Resolução.

II - A SEHAB deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, publicar as instruções normativas necessárias à operacionalização do Programa de Locação Social.

III - Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação

IV - Ficam revogadas as disposições em contrário.

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA
PRESIDENTE

RESOLUÇÃO CFMH n°23, de 12 de junho de 2002.

ANEXO ÚNICO

PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL

OBJETIVO

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, que não tenha possibilidade de participar dos programas de financiamento para aquisição de imóveis ou que, por suas características, não tenha interesse na aquisição, através da oferta em locação social de unidades habitacionais já construídas.

DESCRIÇÃO

2. O programa se destina a viabilizar o acesso das famílias de mais baixo poder aquisitivo, beneficiárias do Fundo Municipal de Habitação, à uma moradia digna, seja em novas unidades habitacionais ou em unidades requalificadas, produzidas ou adquiridas com recursos públicos do Município, exclusivamente, ou em parceria com outras instituições, públicas ou privadas.

3. A locação social não se destina à aquisição de moradias, pois as unidades locadas permanecerão como propriedade pública, "estoque público". Porém, os beneficiários desta modalidade poderão ser inscritos também para os programas de aquisição de imóveis, desde que atendam as regras de financiamento do Fundo Municipal de Habitação. Neste caso, os beneficiários serão transferidos de um programa para outro, vedado o atendimento simultâneo.

DEMANDA

1. O Programa é dirigido a pessoas sós e a famílias, cuja renda familiar seja de até 3 (três) salários mínimos e, prioritariamente, destinado a pessoas que pertençam aos seguintes seguimentos:

- pessoas, acima de 60 anos;
- pessoas em situação de rua;
- pessoas portadoras de direitos especiais;
- moradores em áreas de risco e de insalubridade;

2. Observando-se, ainda, que:

- Excepcionalmente, famílias cuja renda seja superior a 3 (três) salários mínimos, poderão ser admitidas, desde que a renda per capita não exceda a 1 (um) salário mínimo.
- somente farão parte da demanda para locação social de imóveis, famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, permissionárias, promitentes permissionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;
- fica vedado o atendimento habitacional às pessoas anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social.

PRODUÇÃO E SELEÇÃO DAS UNIDADES

1. As unidades para utilização no programa de locação social poderão ser produzidas a partir de construção de novas edificações ou através da aquisição e reforma, se necessária, de imóveis existentes
2. Entre as áreas para produção de novas unidades e imóveis passíveis de seleção, a definição de prioridade deve ser feita a partir dos seguintes critérios:
 - a. maior ou plena utilização de investimentos já realizados;
 - b. menor investimento por família ou pessoa;
 - c. maiores opções de acesso a transporte coletivo;
 - d. região que concentre maiores índices de emprego.

FORMA DE ACESSO AOS IMÓVEIS

1. O ACESSO AOS IMÓVEIS SERÁ FEITO POR MEIO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO SOCIAL FIRMADOS DIRETAMENTE COM OS BENEFICIÁRIOS SELECIONADOS. PERIODICAMENTE, ESTES BENEFICIÁRIOS SERÃO SUBMETIDOS A UMA NOVA AVALIAÇÃO SOCIAL PARA VERIFICAR SE AINDA PREENCHEM AS CONDIÇÕES DE ACESSO E SUBSÍDIO.
2. para atribuição das unidades habitacionais deverá ser considerada a relação entre o número de moradores e a dimensão da unidade, visando assegurar boas condições de habitabilidade às mesmas.

ACOMPANHAMENTO SOCIO-EDUCATIVO

1. O acompanhamento sócio educativo será regular e permanente para estimular a inserção social e a capacitação profissional dos seus participantes. Este acompanhamento será realizado por HABI ou por entidades sem fins lucrativos, legalmente constituídas, com finalidade estatutária de apoio a melhoria das condições de vida da população de baixa renda, desde que devidamente conveniadas para este fim.

VII. GESTÃO CONDOMINIAL

1. A administração do condomínio de cada edifícios 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. Em todos os casos será cobrada dos beneficiários uma taxa condominial por unidade habitacional ocupada, que consiste no rateio das despesas comuns do edifício ou conjunto e sobre a qual não incidirá o subsídio. HABI participará da gestão condominial através do acompanhamento sócio educativo.

VIII. DIRETRIZ GERAL PARA COMPOSIÇÃO DO VALOR DE INVESTIMENTO E CÁLCULO DA RECUPERAÇÃO MENSAL

1. Será considerado como valor de investimento público para locação social os custos de aquisição e reforma ou de construção das unidades habitacionais destinadas ao programa, desconsiderando para este fim o custo da infra-estrutura pública.

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

2. O valor de investimento retornará ao Fundo Municipal de Habitação através do pagamento mensal dos alugueres.

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

2.2 A "Recuperação Mensal" do investimento será calculada através do parcelamento do valor investido na unidade habitacional pelo período de recuperação.

IX. DIRETRIZES GERAIS DAS CONDIÇÕES DE LOCAÇÃO

1. A retribuição mensal (aluguel social) deverá ser calculada observando-se as seguintes determinações:

a. O comprometimento máximo de renda familiar para pagamento da retribuição mensal será de acordo com os limites determinados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Comprometimento de Renda Familiar

Faixa de Renda Familiar (em salários mínimos)	Composição Familiar (membros)	Capacidade de endividamento (%)
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

b. Sua determinação terá por base o "Valor de Referência", que será composto por:

I. "Recuperação Mensal" do investimento;

II. "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;

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

IV. O pagamento da locação por família, já descontado o subsídio, corresponderá pelo menos a 10% do valor de referência.

c. O subsídio, quando concedido, será familiar, intransferível e renovado anualmente, mediante avaliação da situação do beneficiário através de comprovação de renda. A sua incidência ocorrerá sobre a diferença entre o "Valor de Referência" e o comprometimento máximo de renda familiar estabelecido na tabela 1 desta Resolução.

2. Será condição para a manutenção do subsídio a adimplência com as taxas condominiais.
3. Não se aplicam neste programa as remunerações previstas na Resolução CFMH nº 02, de 17 de setembro de 1997.

X. DIRETRIZES GERAIS DO RETORNO DOS PAGAMENTO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

1. A COHAB manterá controles da movimentação do programa, com contas individualizadas por componente 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 de Fundo de Manutenção
 - c. Recuperação do Investimento
3. Se dessa operação a receita líquida não for suficiente para cobrir as contas relativas à Taxa de Administração e do Fundo de Manutenção, deverão ser aportados recursos das fontes vinculadas ao FMH, mediante exposição de motivos e competente autorização.
4. Os valores do Retorno Mensal (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.

XI. FONTES DE RECURSOS

1. Recursos próprios do Fundo Municipal de Habitação; de fontes externas, nacionais ou internacionais, parcerias com outros órgãos públicos e/ou instituições públicas ou privadas.

XII. AGENTES / ORGÃOS INTERVENIENTES/OPERACIONALIZAÇÃO

1. Os agentes do programa de Locação Social são os seguintes:
 - Gestor – SEHAB por meio da HABI - Superintendência de Habitação Popular
 - Operador – COHAB SP – Companhia Metropolitana de Habitação
 - Promotores – Prefeitura do Município de São Paulo e outros agentes públicos ou privados em parceria com a Prefeitura do Município de São Paulo.
 - Beneficiários – locatários de imóveis do programa;
2. As competências dos agentes:

COMPETE A HABI, ENQUANTO GESTOR:

 - a. Coordenar o programa com a finalidade de assegurar o seu desenvolvimento;
 - b. Selecionar a demanda de acordo com os critérios do programa;
 - c. Desenvolver programa de acompanhamento sócio-educativo, articulando com os beneficiários, com as instituições envolvidas e com setores da sociedade civil afins;
 - d. Reavaliar, periodicamente, a situação sócio econômica dos beneficiários, de modo, a possibilitar a atualização pela COHAB dos valores de subsídios;
 - e. Monitorar e avaliar periodicamente o programa;
 - f. Analisar e aprovar a prestação de contas.

Compete a COHAB, enquanto OPERADOR

 - a. Adquirir o imóvel, contratar o projeto e a obra de construção ou reforma, se necessária, das unidades destinadas ao programa;
 - b. Assegurar a manutenção dos imóveis;
 - c. Firmar os contratos de locação com os beneficiários;
 - d. Administrar o Condomínio;
 - e. Promover o retorno mensal do valor dos alugueres ao FMH, na forma e condições estabelecidas por esta resolução;
 - f. Definir o valor do subsídio para os beneficiários;
- g. Elaborar a prestação de contas dos recursos despendidos no programa.
 - 2.3 Beneficiários
 - a. Cumprir fielmente as obrigações consignadas no contrato de locação.

XIII. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Os agentes gestor e operador, indicarão grupo técnico para no prazo de 30 dias, elaborar e encaminhar para aprovação de Instrução Normativa, detalhando as condições e rotinas operacionais do programa.

XIV. LEGISLAÇÕES DE APOIO

- Lei Federal nº 3.071/16 – Código Civil Brasileiro
- Lei Federal nº 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor
- Lei Federal nº 8.245/91 – Locação de Imóveis Urbanos
- Constituição do estado de São Paulo
- Lei Orgânica do Município

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS DA RESOLUÇÃO CFMH Nº 23, QUE APROVA O PROGRAMA DE LOCAÇÃO SOCIAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

A Minuta de Resolução ora apresentada ao Conselho do Fundo Municipal de Habitação tem a finalidade aprovar o Programa de Locação Social.

Entende-se como Locação Social a política destinada a produzir unidades habitacionais de aluguel compatíveis com as necessidades familiares e com a capacidade de pagamento das famílias de baixa renda. Embora seja a solução básica de todas as políticas habitacionais européias, os sistemas baseados em locação não conseguiram até hoje ser discutidos no Brasil, face à predominância absoluta do modelo e do sonho da casa própria. No programa habitacional de São Paulo, a Locação Social será complementar a uma política de casa própria, procurando atingir famílias sem condições financeiras para a aquisição ou que tenham o aluguel como opção, permanente ou ocasional.

Nos setores de baixa renda, há uma demanda de aproximadamente 600 mil pessoas, conforme estimativa da FIPE, em 1994, que vivem em cortiços, isto é, fora do mercado formal, em péssimas condições de habitabilidade e submetidas a explorações nos valores dos aluguéis. Os encortiçados submetem-se às condições dos cortiços devido à falta de ofertas de moradias para locação acessível a sua renda e, também, porque muitos, por trabalharem no mercado informal, não possuem comprovação de renda. Embora a Locação Social seja uma proposta para o conjunto da cidade, a área central é a que apresenta melhores condições para o início da implantação do programa pelos seguintes motivos:

- percentual de domicílios alugados é bastante superior ao de outros bairros;
- a maioria dos cortiços concentram nessa região;
- os valores de financiamentos para aquisição, consideradas por metro quadrado, serão mais altos do que os de empreendimentos em áreas periféricas;
- há reivindicação dos movimentos sociais para que se implante esse programa na região.

Além disso, a pesquisa realizada pela FIPE em 2000, identificou aproximadamente 9.000 pessoas vivendo nas ruas da cidade de São Paulo. Dentre essas pessoas, através do Plano de Reabilitação Urbanística e de Atenção aos Moradores nos Baixos de Viadutos e o Programa Acolher – Reabilitando Vidas, da Secretarias da Assistência Social, centenas delas estão vivendo em moradias transitórias e apresentam condições para participarem do Programa de Locação Social. Essas famílias já se responsabilizam pelas suas tarifas de água e luz, bem como outras de uso comum.

Dentre as famílias de baixa renda, há um número crescente de idosos, que através de suas organizações, tem apresentado reivindicações de moradia digna, especificamente de locação social.

Os imóveis do Programa de Locação Social formarão um “estoque público”, com essa finalidade, o que favorecerá a sua gestão.

A locação social possibilitará maior controle da destinação dos subsídios concedidos, permitindo sua recuperação, em consonância com as alterações ocorridas na situação da renda familiar do beneficiário.

Outra característica importante é que um programa público de locação poderá ter o papel de interferir no mercado popular de aluguel, reduzindo o poder dos locadores de cortiços em relação aos valores e abusos.