



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

RESOLUÇÃO CMH nº 118 de 21 de janeiro de 2019

Flexibiliza o percentual de comprometimento máximo de renda familiar para pagamento da retribuição mensal previsto nos Itens IX.1.a da Resolução CFMH 23/2002, admitindo-se comprometer até 15% da renda das pessoas ou famílias selecionadas para atendimento por meio do Programa de Locação Social especificamente no Projeto Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mário de Andrade destinado à população em situação de rua

(VOTO CMH Nº17-21.3.2019)

O Secretário Municipal de Habitação e Presidente do Conselho Municipal de Habitação, no uso das suas atribuições legais, conferidas pelo inciso I do artigo 7º da Lei nº 13.425, de 02 de setembro de 2002, e com base no inciso VII do artigo 6º da Resolução CMH nº 01, de 20 de outubro de 2003, e

QUANTO AO CONTEÚDO DA RESOLUÇÃO

CONSIDERANDO que a Resolução CFMH 23/2002 aprovou o Programa de Locação Social no Município de São Paulo, com o objetivo de “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”;

CONSIDERANDO que o referido Programa de Locação Social tem as pessoas em situação de rua como uma das suas demandas prioritárias, grupo este composto por pessoas de altíssima vulnerabilidade social e baixíssima renda, conforme dados do Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal - CADÚNICO e do Sistema de Informação de Atendimento aos Usuários dos equipamentos da rede socioassistencial – SISA, ambos geridos pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social – SMADS;

CONSIDERANDO a Portaria Intersecretarial Nº 03/2018 que estabelece o Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mario de Andrade como Projeto Piloto do Programa Locação Social para atendimento habitacional da População em Situação de Rua inserida na Política de Assistência Social do Município e cria Grupo de Trabalho para integração das políticas públicas para esta população na implementação do projeto piloto e define os critérios e processos de habilitação, priorização e seleção dos cidadãos a serem atendidos;

CONSIDERANDO que o procedimento de seleção da população beneficiária do empreendimento foi realizado nos termos definidos pela referida Portaria Intersecretarial, tendo sido publicada a listagem dos 34 Titulares e seus suplentes no Diário Oficial da Cidade do dia 03/01/2019;

CONSIDERANDO que o processo de seleção organiza a população beneficiária em diferentes grupos por situações de vulnerabilidades sobrepostas mapeadas, parte dos quais deverá ocupar unidades específicas do Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mario de Andrade, como é o caso das Pessoas com Deficiência, que deverão necessariamente ocupar apartamentos adaptados, os quais já estão pré-definidos;

CONSIDERANDO que o Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mario de Andrade tem 8 diferentes tipologias habitacionais, com diferentes áreas construídas, o que resulta em diferentes valores de referência para o cálculo do valor do aluguel social da unidade, os quais - considerando a data base de dezembro de 2018, variam de R\$ 755,00 a R\$ 1.713,00, resultando em valores mínimos de locação que vão de R\$ 75,00 a R\$ 171,00, conforme pode ser verificado na Tabela Anexo 1;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CONSIDERANDO que a referida Resolução CFMH 23/2002 traz um conjunto de regras para o cálculo do valor do aluguel social a ser pago pelo morador, incluindo percentuais máximos de comprometimento de renda familiar dos atendidos;

CONSIDERANDO que o cruzamento da variação de renda dos selecionados para locação com a variação dos valores de referência por tipologia, bem como, a necessidade de atribuição a determinados grupos de tipologias específicas, resultaria na exclusão do atendimento de pessoas e famílias já selecionados em função da regra de comprometimento máximo de renda para determinadas faixas de renda;

CONSIDERANDO, entretanto que, quando se considera o subsídio máximo que pode ser concedido segundo a regra do Programa, os níveis de comprometimento de renda efetivamente verificados destas pessoas e famílias ficam dentro do que se considera sustentável para gastos com moradia, inclusive estando dentro do percentual máximo já admitido na regra em vigor (15%) para determinadas faixas de renda e composição familiar;

CONSIDERANDO que, firmando-se os contratos com os níveis de comprometimento verificados quando somados aos gastos previstos com condomínio neste empreendimento, o percentual de comprometimento da renda da população não excede a 20%;

CONSIDERANDO que tais condições foram apresentadas à população selecionada, a qual teve a oportunidade de optar por permanecer da Rede de Acolhimento Socioassistencial ou prosseguir no processo de seleção e contratação da solução habitacional autônoma no Empreendimento Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mario de Andrade, com suas regras.

QUANTO À URGÊNCIA DA RESOLUÇÃO

CONSIDERANDO que o inciso VII do Art. 6º do Regimento Interno do CMH, expresso na Resolução CMH 01/2003, informa que cabe ao Secretário Municipal de Habitação, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Habitação, “decidir sobre matéria de urgência, *ad-referendum* do Conselho, quando não houver tempo hábil para aguardar a realização de reunião”;

CONSIDERANDO a efetiva conclusão das obras do Empreendimento de Locação Social Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mário de Andrade;

CONSIDERANDO a urgência de entregar o Empreendimento de Locação Social Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mário de Andrade às pessoas e famílias selecionadas, o que pressupõe a definição do valor do aluguel social a ser pago pelo beneficiário, a determinação das unidades, a conclusão e celebração dos contratos.

CONSIDERANDO que com o cruzamento da totalidade das regras atuais de cálculo do valor de aluguel social parte das pessoas e famílias já selecionadas para o atendimento no processo de seleção realizado a partir das regras definidas não poderiam firmar contratos em função do comprometimento máximo de renda;

CONSIDERANDO que é possível sanar este problema com uma alteração pontual, de modo a atender à necessidade emergencial deste empreendimento, preservando os termos da regulamentação em vigor, mas corrigindo aspecto pontual que exclui da possibilidade de atendimento pessoas e famílias que estão em situação de rua e já foram selecionadas;

CONSIDERANDO que o processo de avaliação do Programa de Locação Social aponta para necessidade de revisão de elementos do Programa, mas que este processo ainda não está concluído e para sua conclusão prevê-se, inclusive, contar com apoio técnico especializado para fazer os aprimoramentos necessários também à luz de experiência de outros países, a partir de Convenio de Cooperação Técnica firmado com o BID.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

RESOLVE

- I. Incluir após a Tabela 1 – Comprometimento de Renda Familiar do Item IX.1.a da Resolução CFMH 23/2002, o item.a.1 com a seguinte redação:

a.1 - Especificamente para o Empreendimento de Locação Social Asdrúbal do Nascimento II / Edifício Mário de Andrade destinado ao atendimento à população em situação de rua, no cálculo do pagamento da retribuição mensal será admitida flexibilização do comprometimento máximo de renda familiar para até 15% , nas situações em que aplicado o subsídio máximo de 90% e os demais parâmetros de cálculo previstos na Resolução, o valor a ser pago em função da unidade habitacional destinada à pessoa ou família exceder os percentuais de comprometimento definido na Tabela 1 – Comprometimento de Renda Familiar.

II- - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Conforme Art. 6, Inciso VII, § 1, do Regimento Interno, Resolução CMH nº 01/2003, remeta-se ao Conselho para apreciar sobre esta resolução.

ALOISIO PINHEIRO
Secretário Municipal de Habitação
Presidente do Conselho Municipal de Habitação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

ANEXO 1

TABELA SÍNTESE DOS VALORES DE REFERÊNCIA DE ALUGUEL SOCIAL DO EMPREENDIMENTO ASDRUBAL DO NASCIMENTO II POR TIPOLOGIA, CONSIDERANDO A RESOLUÇÃO 116/2018 DO CMH

Grupos de Unidades	Número de UHs	Tipologia / Área m ²	Valores calculados a partir Resolução 116/2018 - CMH	
			Valor de referência (R\$)	Valor Mínimo de Aluguel Social (R\$) *
1 Dormitório Total = 17 UHs	01	T3 - 33,96 m ²	831	83
	08	T4 - 35,05 m ²	858	85
	07	T6 - 42,80 m ²	1.048	104
	01	T8 – 69,95 m ²	1.713	171
Conjugado Total = 17 UHs	01	T7 - 30,85 m ²	755	75
	08	T2 - 34,27 m ²	839	83
	01	T1- 35,82 m ²	877	87
	07	T5- 37,04 m ²	907	90
TOTAL GERAL	34 UHs			

* Valores considerando famílias com direito ao subsídio máximo de 90% do valor de referência.