

SECMH – Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação

Resolução CMH nº 33 de -17 de Junho de 2008.

Altera itens da Resolução CFMH nº 23 de 12 de Junho de 2002 para garantir a manutenção e habitabilidade dos empreendimentos habitacionais, e altera as condições de retorno do pagamento desse programa ao Fundo Municipal de Habitação quando das necessidades de cobertura do déficit de arrecadação de recursos do programa Locação Social.

O Conselho Municipal de Habitação – CMH, na forma do artigo 3º da lei nº 13.425 de 02 de Setembro de 2002 e,

CONSIDERANDO a importância da realização de manutenção e investimento nos empreendimentos de locação social com a finalidade de garantir as condições ideais de habitabilidade;

CONSIDERANDO os estudos realizados pelo agente operador do Fundo Municipal de Habitação levando em conta a atual situação instalada desde a concepção dos projetos, demonstram que a forma de cálculo para a realização de manutenção e despesas comuns são insuficientes para manter o perfeito funcionamento dos empreendimentos;

RESOLVE:

I) Alterar o inciso III do subitem “b” do item “1” do Capítulo “IX DIRETRIZES GERAIS DAS CONDIÇÕES DE LOCAÇÃO”, da resolução CFMH nº 23 de 12/06/2002 que passa a ter a seguinte redação:

“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 e Proteção do Investimento” relativa à manutenção de elevadores, de sistemas de distribuição de água, esgoto, eletricidade, além de reformas preventivas, pinturas e a proteção do investimento. O seu valor corresponderá a 40% (quarenta por cento) da recuperação mensal do investimento;

SECMH – Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação

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 aplica neste programa as remunerações previstas na Resolução CFMH nº 02, de 17 de setembro de 1997.”

II) Alterar o item “3” e acrescentar o item “4” do capítulo “X. DIRETRIZES GERAIS DO RETORNO DO PAGAMENTO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO”, da resolução CFMH nº 23 de 12/06/2002, que passa a ter a seguinte redação:

“X. DIRETRIZES GERAIS DO RETORNO DOS PAGAMENTOS 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 e Proteção do Investimento;
- c. Recuperação do Investimento.

3. Se dessa operação a receita líquida não for suficiente para cobrir as contas relativas à Taxa de Administração, à Taxa de Fundo de Manutenção e Proteção do Investimento, ou outras despesas necessárias à habitabilidade das unidades habitacionais, deverão ser aportados recursos das fontes vinculadas ao FMH, mediante exposição de motivos e competente autorização.

4. Quando a arrecadação mensal dos “Valores de Referência” e das taxas condominiais não for suficiente para cobrir as despesas de manutenção e proteção do investimento e as despesas condominiais, poderão ser utilizados pelo Agente Operador os recursos relativos à “Recuperação do Investimento”, que compõem o “Valor de Referência” para cobrir o déficit de recursos, de forma a garantir a manutenção dos empreendimentos habitacionais do Programa e a habitabilidade nas unidades habitacionais.

5. 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.

III) Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, e mantidas as demais disposições contidas na Resolução CFMH nº 23 de 12 de Junho de 2002 e, a Resolução CMH nº 12 de 06 de Outubro de 2004.

**Elton Santa Fé Zacarias
Secretário Municipal de Habitação Interino**