

RESOLUÇÃO CMH n° 04, de 30 de janeiro de 2004.

Aprova o PROGRAMA DE BOLSA ALUGUEL.

O **Conselho Municipal de Habitação - CMH**, de acordo com a Lei 11.632/94 e,

CONSIDERANDO o alto número de domicílios e de edifícios vazios ou subutilizados nas regiões centrais da cidade, apesar da diversificada infra-estrutura disponível;

CONSIDERANDO que aproximadamente 600 mil pessoas, conforme pesquisa FIPE/93, vive em cortiços, isto é, fora do mercado formal de locação, em péssimas condições de habitabilidade e submetidas a explorações nos valores que lhes são cobrados pelos proprietários;

CONSIDERANDO que o encortiçamento ocorre principalmente, pela baixa renda dos seus moradores ou pela impossibilidade destes em apresentar garantia para locação exigida pelos proprietários das moradias com boas condições de habitabilidade, pagando pela locação do cortiço valores superiores às locações residenciais no mercado formal, quando comparada por metro quadrado;

CONSIDERANDO que, dentre os programas financiados com os recursos do Fundo Municipal de Habitação regulamentados pela Resolução n.º04 de 17/09/1997 do CFMH estão o Programa Municipal de Moradia de Interesse Social e o Programa Municipal de Urbanização de Áreas Ocupadas, de Recuperação de Conjuntos Habitacionais e de Edificações Deterioradas, que carecem de programas de crédito habitacional, que lhes dêem suporte;

CONSIDERANDO, finalmente, a necessidade de agilizar a implementação desses Programas, que visam atender as necessidades de locação de unidades para uso residencial, **RESOLVE**:

I - Aprovar o **PROGRAMA DE BOLSA ALUGUEL MUNICIPAL**, 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 Bolsa Aluguel Municipal.

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

IV - Ficam revogadas as disposições em contrário.

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA
PRESIDENTE

RESOLUÇÃO CMH nº 04, de 30 de janeiro de 2004.

ANEXO ÚNICO

PROGRAMA DE BOLSA ALUGUEL MUNICIPAL

I. OBJETIVO

Conceder subsídio, através de bolsa aluguel, e/ou garantia, por período determinado, viabilizando o acesso de famílias de baixo poder aquisitivo a uma moradia digna, no município de São Paulo.

II. DESCRIÇÃO

1. A Bolsa Aluguel Municipal é um programa de apoio à Política Municipal de Habitação, podendo ou não estar associado a outros programas habitacionais.
2. O Programa Bolsa Aluguel Municipal terá a participação do beneficiário na indicação e locação de imóvel em condições dignas de moradia, nos termos desta Resolução, bem como no cumprimento das obrigações definidas no contrato de locação.
3. O valor do aluguel a ser subsidiado deverá observar os limites do programa, sugeridos nesta Resolução.
4. O Programa contará com duas modalidades de benefícios, que poderão se complementar, quando necessário:
 - a. Subsídio para o pagamento dos aluguéis mensais, através da concessão de bolsa aluguel;
 - b. Oferecimento de garantia.

III. DEMANDA

A Bolsa Aluguel Municipal é dirigida a famílias com renda familiar de 1 a 10 salários mínimos, devendo ser o atendimento prioritário destinado às famílias com renda de 1 a 6 salários mínimos e aos moradores de áreas sob intervenção de programas da Política Municipal de Habitação.

IV. DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA

1. O programa compõe-se das seguintes fases e procedimentos, sem prejuízo de outras a serem definidas em regulamentação:
 - a. Habilitação do proponente;
 - b. Aprovação das condições de locação do imóvel;
 - c. Liberação do recurso, mediante a comprovação da assinatura do contrato.
2. Após ocupação do imóvel, o programa contará com monitoramento social, que será executado direta ou indiretamente por Superintendência de Habitação Popular da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo - HABI. Caberá a HABI elaborar relatórios periódicos que servirão de base para a avaliação do programa.
3. Os imóveis a serem incluídos no programa deverão apresentar, como condições dignas de moradia, sob pena de indeferimento ou perda dos benefícios, as seguintes características:
 - a. Ser de uso exclusivamente residencial e não-coletivo;
 - b. Possuir condições de habitabilidade, entendida como o bom funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de gás.
 - c. Possuir tamanho adequado ao número de membros das famílias;
 - d. Ser propriedade particular.
 1. Caberá ao beneficiário declarar que o imóvel a ser locado possui condições dignas de moradia, nos termos da regulamentação, ficando o falso atestado sujeito às penalidades da lei.
4. A bolsa terá validade de até 30 (trinta) meses, podendo ser prorrogada uma única vez por mais até 30 (trinta) meses, mediante avaliação a ser realizada por HABI.

5. A bolsa mensal somente será disponibilizada mediante a constatação de um comprovante do pagamento do aluguel do mês anterior.

V. DAS CONDIÇÕES DE LOCAÇÃO

1. DO VALOR DO ALUGUEL

O valor máximo de aluguel mensal permitido para admissão no programa será composto pelo valor da bolsa e pelo valor que o beneficiário poderá arcar, de acordo com a renda familiar mensal, nos termos desta Resolução.

2. DO COMPROMETIMENTO DO BENEFICIÁRIO

Recomenda-se que o comprometimento máximo de renda do beneficiário para pagamento do valor do aluguel mensal observe a tabela abaixo:

Renda Familiar	Comprometimento de Renda
Até 3 salários mínimos - sm	12%
De 3 sm até 6 sm	14%
De 6 sm até 10 sm	15%

3. DO VALOR DA BOLSA ALUGUEL

O valor máximo da bolsa mensal observará a renda familiar de acordo com a tabela abaixo:

Renda Familiar	Bolsa Mensal
Até 3 sm	R\$ 300,00
De 3 a 6 sm	R\$ 250,00
De 6 a 10 sm	R\$ 200,00

Na hipótese do valor do aluguel mensal ser inferior ao valor mensal da bolsa, esta limitar-se-á ao valor do aluguel, ficando o beneficiário isento de comprometimento de renda com o aluguel.

4. DA GARANTIA

O valor de garantia de cada contrato corresponderá a, no máximo, 3 (três) vezes o valor de um aluguel mensal, facultando-se ao agente operador a adoção de outras formas de garantia que assegurem a execução do programa.

5. DO CONTRATO

O contrato será firmado entre o beneficiário do programa e o locador, obedecidas as condições vigentes na lei nº 8.245 de 18/10/1991.

6. DA EXCLUSÃO DO BENEFICIÁRIO

- a. O beneficiário que não comprovar o pagamento do aluguel do mês imediatamente anterior terá a bolsa aluguel suspensa, caracterizando inadimplência no pagamento do aluguel.
- b. Caso o beneficiário não comprove o pagamento em até 3 (três) meses estará excluído do Programa Bolsa Aluguel.

VI. DOS AGENTES DO PROGRAMA

1. Os agentes do programa são os seguintes:

Agente Gestor – Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo - SEHAB

Agente Operador – Companhia Municipal de Habitação - COHAB-SP

Promotores – Prefeitura do Município de São Paulo e outros agentes públicos ou privados em parceria com a Prefeitura do Município de São Paulo.

2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas na Lei 11.632/94, e no que diz respeito especificamente ao programa, são as seguintes:

2.1) – Caberá à SEHAB, na qualidade de agente GESTOR:

Propor ao Conselho Municipal de Habitação as metas anuais de alocação de recursos para o programa;

Definir a demanda do programa Bolsa Aluguel;

Definir o montante de recursos a ser aplicado no programa Bolsa Aluguel;

Executar direta ou indiretamente o trabalho social;

Acompanhar e avaliar o andamento do programa, zelando pelo seu fiel cumprimento;

Executar as medidas necessárias para o cumprimento dos objetivos do Programa Bolsa Aluguel.

2.2) – Caberá à COHAB-SP, na qualidade de agente OPERADOR:

Operacionalizar a concessão dos benefícios para os beneficiários do programa;

Efetuar os repasses aos beneficiários do programa;

Acompanhar o cumprimento pelos beneficiários das obrigações do programa Bolsa Aluguel;

Elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos despendidos pelo programa, assim como os relatórios para o monitoramento de SEHAB, através de HABI;

Tomar as medidas necessárias para a operacionalização eficaz do programa.

VII. FONTES DE RECURSOS

As fontes de recursos para o programa serão as próprias do Fundo Municipal de Habitação, além de outros recursos oriundos de parcerias com órgãos públicos e/ou instituições públicas ou privadas.

VIII. DISPOSIÇÕES FINAIS

Caberá ao Secretário Municipal de Habitação regulamentar o Programa Bolsa Aluguel por meio de Instrução Normativa, nos termos do artigo 15 do Regimento Interno do Conselho Municipal de Habitação, observando as diretrizes e os objetivos estabelecidos nesta Resolução, no prazo de 60 (sessenta) dias a partir da publicação desta Resolução.

Os agentes gestor e operador indicarão grupo técnico para elaborar e encaminhar proposta de regulamentação do programa, especificando suas condições e rotinas operacionais.

IX. LEGISLAÇÕES DE APOIO

Lei nº 11.632, DE 22 DE JULHO DE 1994,

Lei nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.