



Resolução da Secretaria da Habitação

Regulamenta a política de reassentamento habitacional no âmbito da política de habitação de interesse social do governo do Estado de São Paulo, definindo diretrizes e procedimentos operacionais a serem observados pelos órgãos executores e parceiros.

O Secretário de Estado da Habitação, com base em suas atribuições legais e à vista do que dispõe a Lei Estadual nº 16.092, de 28 de dezembro de 2015, que estabeleceu o Plano Plurianual de Investimentos 2016-2019 e que revigora o já disposto nas leis que estabeleceram os planos plurianuais 2008-2011 e 2012-2015, e que prevê, no âmbito do Programa Urbanização de Favelas e Assentamentos Precários, a realização da Ação Reassentamento Habitacional de Risco e Favelas, e

Considerando a necessidade de assegurar condições adequadas para o atendimento habitacional de famílias deslocadas de seu local de moradia por motivo de execução de obras públicas de estruturação urbana, ou em razão de projetos de recuperação urbana e ambiental e eliminação de situações de risco à moradia e ao ambiente;

Considerando que a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental;

Considerando o respeito aos princípios do federalismo, do papel articulador do Estado para as políticas públicas em seu território, garantidas a gestão local e a participação da população;

Considerando a necessidade de planejar adequadamente as diferentes soluções aplicáveis aos casos de reassentamento habitacional, visando à garantia e respeito ao direito à moradia, a mitigação de situações de vulnerabilidade, bem como a necessidade de promover a melhoria da qualidade de vida da população afetada e dos ambientes em que se inserem;

Considerando a necessidade de estabelecer diretrizes e procedimentos operacionais para a execução de projetos de reassentamento, alinhados aos marcos legais da política estadual de habitação, notadamente às Leis Estaduais Nº 12.801/2008 que regulamentou a adesão do Estado de São Paulo ao SNHIS-Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e definiu o público-alvo para o atendimento da política estadual de habitação e Nº 13.094/2008, que estabeleceu as condições de acesso às moradias promovidas pela política estadual de habitação;

Considerando o porte crescente e o significado expressivo das ações de reassentamento habitacional sob responsabilidade da Secretaria da Habitação e CDHU – Cia. de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo S.A., tanto em termos de aplicação de recursos como em representatividade urbana e social, em especial nos territórios das Regiões Metropolitanas do Estado, nos programas concebidos e executados por iniciativa da Secretaria e naqueles implementados por meio de parcerias com outros órgãos.

Considerando a necessidade de articulação, desde a etapa de concepção das intervenções, entre os órgãos e entidades da administração pública setorial que, para o cumprimento de suas finalidades específicas e implantação dos projetos de sua responsabilidade, demandam ações de reassentamento habitacional e a Secretaria de Habitação e CDHU;

Considerando a necessidade de compatibilização dos objetivos das respectivas políticas públicas setoriais, da sistemática de elaboração e execução dos projetos de intervenção e reassentamento das famílias, contemplando os seus impactos nas cidades, e de aprimoramento da definição e formalização de responsabilidades na operação dos Planos de Reassentamento, com vistas à garantia das melhores condições de promoção do direito à moradia e à cidade;

Considerando a necessidade de planejar antecipadamente e adequadamente as ações que envolvem o reassentamento de famílias, relativamente aos condicionantes indispensáveis para organização dos projetos de intervenção, aos critérios de elegibilidade para atendimento habitacional de interesse social, e às alternativas de solução habitacional;

Resolve:

Art. 1º Ficam estabelecidas as medidas e procedimentos a serem adotados nos casos das ações e projetos de reassentamento habitacional de interesse social, decorrentes de deslocamentos involuntários de famílias moradoras em assentamentos precários, provocados por obras e serviços de estruturação e recuperação urbana e ambiental no Estado de São Paulo, em especial aqueles sob gestão do Estado e dos Municípios, de modo a promover e garantir o direito à moradia, integrar as ações públicas necessárias, e regulamentar as atribuições dos órgãos demandantes e executores.

§ único - Os procedimentos e medidas estabelecidos nesta Resolução serão adotados em aditamento aos atos normativos estaduais específicos, aplicáveis aos respectivos programas e ações, observadas, quando cabíveis, orientações complementares decorrentes de normativas operacionais das fontes de recursos aplicáveis a cada projeto de intervenção.

Art. 2º As soluções de reassentamento habitacional de interesse social devem garantir às famílias socialmente vulneráveis as melhores condições de reposição das condições de vida e de acesso à moradia e à cidade, tendo como foco do atendimento os moradores de assentamentos irregulares e precários, que não sejam passíveis de enquadramento nas situações de desapropriação e ressarcimento de forma regular e adequada.

Art. 3º As ações de estruturação e recuperação urbana e ambiental promovidas no território paulista e que demandem deslocamentos involuntários de populações socialmente vulneráveis, segundo as condições estabelecidas no artigo segundo, deverão prever como condição

imprescindível à sua viabilidade e execução, a concepção de soluções de atendimento por moradia digna, configuradas em planos de reassentamento habitacional, elaborados e formalizados em consonância com as diretrizes da Secretaria da Habitação e CDHU.

Art. 4º São condicionantes obrigatórios a serem considerados para a concepção e implementação das ações de reassentamento habitacional:

I – O reconhecimento, por meio de diagnóstico físico e social, das condições originais da população e do território atingido pelas ações dos projetos de intervenção, nelas incluídas as condições socioeconômicas, de moradia, a inserção urbana e ambiental, o atendimento por serviços públicos e a organização da população que será envolvida nas soluções de reassentamento habitacional;

II – O estabelecimento de estratégias de reassentamento visando, sempre que possível, a diversidade de soluções de atendimento habitacional acessíveis à população beneficiária, com a clara indicação das atribuições e responsabilidades de cada agente envolvido, que deverão ser especificadas e formalizadas em instrumento jurídico próprio, cabendo as modalidades de convênio ou contrato para estabelecimento da participação do Estado, por meio da SH e/ou CDHU;

III- A elaboração de plano de reassentamento, geral e operacional, para as famílias a serem deslocadas, como requisito técnico obrigatório para a implementação das ações de reassentamento habitacional;

IV – A previsão e viabilização de fontes e montantes de recursos necessários para contemplar o equacionamento das diversas dimensões do projeto de intervenção e do plano de reassentamento habitacional, acompanhados dos respectivos instrumentos e previsões orçamentárias;

V – A garantia da legitimidade, pelo órgão responsável pela intervenção, para início das ações em campo da Secretaria da Habitação e CDHU;

VI – A indicação das parcerias complementares a serem firmadas com órgãos responsáveis pelas políticas e serviços públicos essenciais à garantia das condições de vida da população envolvida, especialmente nos casos de necessidade de reassentamento de famílias em situação de extrema vulnerabilidade, cujo equacionamento demande vinculação especial às políticas de assistência social e de saúde.

§ único - Os procedimentos e medidas que devem ser contemplados no Plano de Reassentamento Habitacional seguem descritos no ANEXO desta Resolução.

Art. 5º O atendimento habitacional, nos casos de reassentamento, deverá adequar-se ao perfil do grupo-alvo, atendendo às excepcionalidades previstas na Lei Estadual Nº 13.094/2008, e respeitando as previsões gerais definidas na Lei Estadual Nº 12.801/08 e norma de procedimento de comercialização da CDHU vigente, quanto aos seguintes critérios gerais de enquadramento dos beneficiários:

I – Possuir renda familiar máxima de até 5 salários mínimos mensais, com a possibilidade de atender a famílias com renda acima de 5 salários mínimos e até 10 salários mínimos, respeitados os limites gerais previstos no parágrafo 2º do artigo 1º da Lei Estadual 12.801/2008. Não será

exigida renda mínima para o atendimento, cabendo prever soluções que sejam compatíveis com as necessidades e possibilidades do grupo-alvo específico;

II – Dispensa de cumprimento dos percentuais previstos nas Leis Estaduais 12.907/2008 e 11.818/2005 e normativa CDHU instituída por resolução de diretoria n.º 31 de 01/10/2003 quanto à reserva de unidades habitacionais (cotas) para pessoas com deficiência, policiais e pessoas idosas, respeitando-se a composição efetivamente encontrada no grupo a ser atendido, nesses segmentos específicos;

III – Não possuir propriedade de bem imobiliário: o beneficiário não poderá ser usufrutuário, nu-proprietário ou proprietário de imóvel, bem como não poderá ter financiamento de imóvel em qualquer parte do país, ou ter sido atendido anteriormente por programas habitacionais da Secretaria da Habitação e CDHU ou de outros agentes promotores, públicos ou privados;

IV – Ser identificado como morador em domicílio devidamente registrado no cadastro físico e social da área de intervenção denominado “arrolamento”, com especificação, dentre outras informações, da identificação e localização do domicílio;

§ 1º - Consideram-se para a finalidade do atendimento:

a) Família ou grupo familiar: comunidade formada por indivíduos que são ou se consideram aparentados, unidos por laços naturais, por afinidade ou por vontade expressa e residentes no mesmo domicílio, abrangidas todas as espécies de famílias reconhecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro, inclusive a família unipessoal de indivíduo com 18 anos ou mais;

b) Renda familiar mensal para financiamento: soma dos rendimentos brutos auferidos mensalmente pelos indivíduos com 18 anos ou mais, que residem no mesmo domicílio, computando-se a renda de cada componente conforme normas e procedimentos de comercialização vigentes da Secretaria da Habitação e CDHU.

§ 2º - Todas as famílias que receberem atendimento habitacional serão registradas no CADMUT- cadastro nacional de mutuários.

Art. 6º As soluções de atendimento habitacional passíveis de aplicação para a política de reassentamento deverão ser detalhadas no plano de reassentamento. Devem garantir moradia digna às famílias afetadas, cabendo unidades habitacionais novas ou adquiridas no mercado por diferentes condições de acesso, financiamento e formas de assistência à família, de acordo com os modelos que estiverem em operação pela Secretaria da Habitação e CDHU.

§ 1º As soluções de moradia deverão atender a critérios adequados de iluminação, ventilação, condições sanitárias e infraestrutura urbana, localizadas, sempre que possível, próximo ao local de origem da intervenção;

§ 2º - Nas intervenções com parcerias, as medidas compensatórias para as demais situações – que não envolvam atendimento habitacional de famílias nas condições do artigo 2º, serão previstas pelos órgãos e entidades responsáveis pelo projeto de intervenção gerador das necessidades de reassentamento;

§ 3º - Serão aceitas soluções que viabilizem a moradia temporária ou provisória das famílias afetadas pelas intervenções, somente quando se demonstrar a necessidade de desocupação

premente da área de intervenção e, simultaneamente, não for possível realizar o reassentamento naquele momento;

§ 4º - As soluções de atendimento previstas no caput deste artigo poderão incluir o repasse de recursos financeiros, mediante formalização de instrumento jurídico adequado entre os parceiros e desde que o valor seja suficiente para o acesso a uma moradia adequada. Nesse caso, os recursos serão integralmente assumidos pelos órgãos parceiros, garantindo-se apoio à família para viabilização da obtenção da moradia;

Art. 7º A Política de comercialização e os recursos para financiamento e subsídios afetos aos atendimentos habitacionais nas ações de reassentamento se darão da seguinte forma:

§ 1º - Os recursos financeiros para a elaboração dos instrumentos – diagnóstico, plano de reassentamento e promoção do atendimento habitacional das famílias serão preferencialmente oriundos dos órgãos públicos promotores da intervenção, podendo ser complementados por recursos da Secretaria da Habitação e/ou da CDHU, e/ou da União, e/ou de entidades financiadoras, quando couber;

§ 2º - A política de financiamento das unidades será definida pela CDHU em consonância com sua política de atendimento habitacional vigente;

§ 3º - Não será permitido o repasse de unidades habitacionais sem qualquer previsão de retorno do valor de investimento por parte dos beneficiários;

Art. 8º A operacionalização dos itens I, II e III do artigo 4º, deverá ocorrer em duas etapas de planejamento:

I. Elaboração de Plano Geral de Reassentamento (PGR), que deverá ser produzido principalmente a partir de fontes secundárias, na fase inicial de formulação da intervenção, e fornecerá parâmetros para a concepção, planejamento, orçamento e dimensionamento do reassentamento;

II. Elaboração de Plano Operacional de Reassentamento (POR), que será elaborado com base em informações técnicas das áreas de projeto, obras e da pesquisa socioeconômica realizada com as famílias, com vistas ao detalhamento das estratégias de intervenção, das soluções de atendimento habitacional, estimativas de recursos e cronogramas de execução.

§ 1º A elaboração do Plano Geral de Reassentamento é de responsabilidade do órgão responsável pela intervenção e deve ser necessariamente prévio ao seu início. Quando houver parceria, deve ser convalidado pela Secretaria da Habitação e/ou CDHU;

§ 2º Caberá ao órgão responsável pela intervenção a elaboração ou viabilização do Plano Operacional de Reassentamento (POR), o qual deverá ter sua elaboração prevista em contrato ou convênio, quando se tratar de parceria.

ANEXO

Orientações para Elaboração dos Planos de Reassentamento Habitacional

Este anexo estabelece o escopo mínimo de diretrizes e conteúdos a serem estruturados e desenvolvidos nos dois Planos de Reassentamento, o Geral e o Operacional.

1. A obrigatoriedade de elaboração dos dois planos aplica-se a todos os projetos de intervenção dos quais decorram a necessidade de reassentamento habitacional de interesse social.
 - 1.1 Nos projetos de reassentamento sem formalização de parceria, ou seja, previstos em ação própria da Secretaria de Habitação e/ou da CDHU, o plano deve ser desenvolvido pelo gestor de forma colaborativa e homologado com as áreas técnicas responsáveis pelo planejamento, orçamentação e execução do projeto, sendo submetido à aprovação da Diretoria da Cia.
 - 1.2 Nos projetos de reassentamento com formalização de parceria, a elaboração do plano deve ser efetuada pelo gestor do órgão parceiro responsável pela intervenção, validada com as áreas técnicas responsáveis pelo planejamento, orçamentação e execução do projeto e sua aprovação formalizada com a anuência das esferas diretivas dos órgãos e entidades envolvidos.
2. O Plano Geral de Reassentamento (PGR) deve atender às seguintes diretrizes:
 - 2.1 Quantificar e caracterizar a população afetada, com base em dados secundários e em abordagem analítica definida em concordância com a Secretaria da Habitação e CDHU.
 - 2.2 Estabelecer soluções de atendimento habitacional que garantam moradia digna à população vulnerável diretamente atingida, incluindo o acesso a condições sociourbanas adequadas.
 - 2.3 Incorporar em sua concepção aspectos físicos, jurídicos, econômicos, fundiários e sociais do território, aí abrangidas as condições locais e do entorno imediato da área de intervenção.
 - 2.4 Definir alternativas de solução habitacional que levem em conta as características e necessidades sociais das famílias alvo, sem que, contudo, conflitem com os princípios estabelecidos pela política de habitação de interesse social.
 - 2.5 Prever, sempre que possível, o reassentamento da população em áreas próximas ao local da intervenção.
 - 2.6 Planejar a realização e estratégia de implantação do projeto de intervenção, de modo a minimizar a utilização de atendimento provisório, como instalação em alojamentos ou concessão de auxílio-moradia.
 - 2.7 Garantir à população afetada direta e indiretamente o acesso à informação por meios adequados.

2.8 Definir a abrangência e identificação da população diretamente afetada, considerando os vínculos estabelecidos com o território e, a partir dos segmentos identificados, orientar o enquadramento em soluções de atendimento.

2.8.1 Os vínculos com o território são:

- a) residencial;
- b) de posse do imóvel;
- c) de propriedade do imóvel;
- d) de trabalho ou exercício de atividade econômica.

2.8.2 Os tipos de atendimento são:

- a) atendimento habitacional (AH) – restrito ao público-alvo da política de habitação de interesse social, identificado com as famílias com vínculo residencial em assentamentos precários objeto de ação de reassentamento;
- b) atendimento não habitacional (ANH) – refere-se à aplicação de políticas indenizatórias, aplicadas em projetos de reassentamento com formalização de parcerias, sendo de responsabilidade exclusiva dos órgãos parceiros, podendo ser operada pela Secretaria de Habitação e/ou CDHU;
- c) não atendimento (NA) – aplica-se a situações de reintegração ou outras, que não impliquem medidas compensatórias de algum tipo.

2.9 Fixar prazos e medidas a serem adotadas para inibir a entrada de novos moradores na área de intervenção

3. O Plano Operacional de Reassentamento (POR), a ser elaborado e implementado no início do trabalho de campo, deve apresentar pelo menos o seguinte conteúdo:

3.1 Síntese do projeto de intervenção que deu origem ao Plano Geral de Reassentamento, com especificação da área de abrangência, objetivos da intervenção e estratégias de implantação.

3.2 Mapeamento e caracterização físico-territorial e social da área de intervenção, incluindo a avaliação de benfeitorias quando for o caso.

3.3 Caracterização social da população afetada, baseada em dados primários censitários e em abordagem analítica definida em concordância com a Secretaria da Habitação e CDHU, quando envolver parcerias, utilizando preferencialmente os instrumentos de coleta de dados desenvolvidos pela pasta.

3.4 Classificação e quantificação das famílias afetadas, considerando os critérios segundo vínculo com o território e enquadramento em tipos de atendimento, conforme itens 2.8.1 e 2.8.2.

3.5 Definição de atribuições e responsabilidades dos agentes em todas as etapas de implementação do plano.

3.6 Orçamento para implementação do plano com indicação das fontes dos recursos, comprometimento ou efetivação – mediante dotação orçamentária ou reserva de verba

– para viabilização das soluções de atendimento habitacional previstas, sejam elas definitivas ou provisórias.

3.7 Procedimentos operacionais, jurídicos, financeiros e institucionais para disponibilização das medidas relacionadas ao deslocamento das famílias, explicitando cronograma de execução.

3.8 Projeto de trabalho social explicitando os mecanismos de informação e diálogo com a população direta e indiretamente afetada, bem como os mecanismos de prevenção e mediação de eventuais conflitos decorrentes da intervenção.

3.9 Cronograma operacional de implementação do plano contendo as seguintes etapas:

- a) Mapeamento, cadastro físico-social e avaliação de benfeitorias, quando couber;
- b) Estabelecimento de acordos com a população afetada para a definição das soluções de atendimento
- c) Transferência das famílias afetadas, em consonância com o cronograma de obras e a disponibilização das soluções definitivas, e quando houver, com o período de viabilização das soluções transitórias;
- d) Acompanhamento das famílias reassentadas por meio de atendimento habitacional provisório;
- e) Acompanhamento das famílias durante o processo de adaptação ao reassentamento definitivo (pós-ocupação);
- f) Avaliação do processo de reassentamento.