

MudA | Direito à terra e à cidade

Práticas e Políticas públicas para cortiços

FUA | fundo agroecológico

FICA

Fundação Tide Setubal



próspera SOCIAL

PRP*i*USP
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E INOVAÇÃO



FAUUSP

THE NEW SCHOOL
PARSONS
DESIS LAB

+ LAPEMA habitar



BR
CIDADES

CASA
DO POVO

Haja!
rehabitar



instituto de arquitetos
do brasil - departamento
de são paulo

Habitat
para a Humanidade®
Brasil



Instituto
Brasileiro
de Direito
Urbanístico



COMISSÃO GUARANI
YVYRUPA
CGY

SELO
COLE
TIVO

EXM E
EXPERIMENTAR
A METRÓPOLE

OUTROS laboratório para
outros urbanismos

RUÍNA

IBIRAPITANGA



PermaSampa
coletivo



Institut de Recherche
pour le Développement
FRANCE



PERMACULTORES
URBANOS

Sumário

1. Que texto é este?	3
2. Políticas públicas para cortiços em São Paulo: uma história de muitas frustrações	3
3. Especificidades do momento atual	6
4. Poder Público Municipal	8
5. Proprietários e intermediários	9
6. Moradores, movimentos sociais e Assessorias técnicas	9
7. Propostas para a sociedade civil	10
8. Referências legais	13
9. Anexos:	14
A. Minuta de contrato	15
B. Documento de vistoria SEHAB	29

1. Que texto é este?

É um texto de trabalho, para discussão no Muda.

Desde 2020 o FICA vem trabalhando na temática dos cortiços, com o projeto Compartilha, de intervenção no mercado de cortiços, aquisição de propriedade e gestão das casas. Possui uma casa compartilhada (rua Jaraguá), ocupada desde 2020, e está em busca de outros imóveis.

Em 2021 a Prefeitura de São Paulo iniciou o Censo dos Cortiços e Assemelhados, demanda de longa data de movimentos sociais e técnicos. O FICA participa do grupo de acompanhamento do Censo e apoiou a construção do questionário de levantamento.

A previsão é de os resultados do Censo serem divulgados em dezembro. Será uma oportunidade de discussão dos próximos passos, as propostas da Prefeitura para os cortiços. Convidamos parceiros e interessados para discutir as nossas ideias do que pode ser uma política para cortiços, levando em conta políticas públicas do passado, a estrutura administrativa do presente e a nossa experiência como gestores de casas compartilhadas.

Debateremos essas ideias na sessão “políticas para cortiços” do Muda, dia 5 de agosto, das 11:00 as 12:30. A discussão será sistematizada sob coordenação da Vivian Barbour (Advogada e urbanista), e em 30 dias será feito um novo documento com a síntese das nossas discussões, que compartilharemos com todos os participantes. É um processo que se inicia, e após a consolidação do documento convidamos todos para uma nova discussão, de forma que possamos ter propostas amadurecidas para dezembro, quando o Censo de Cortiços será divulgado.

A premissa de todo o trabalho é a não eliminação do cortiço, mas sua transformação em casas compartilhadas enquanto locais dignos de moradia. Para tanto, faz-se necessário aperfeiçoar os instrumentos existentes e desenhar novos, em uma atuação convergente entre poder público, OSCs e sociedade civil.

2. Políticas públicas para cortiços em São Paulo: uma história de muitas frustrações

Historicamente, os cortiços se apresentam como uma solução de moradia próxima dos centros urbanos, para uma parcela da população que não consegue acessar o mercado formal de habitação. Se de um lado o cortiço pode expor situações de exploração e violência, de outro ele evidencia a construção de comunidades e redes de apoio essenciais para a vida das famílias na cidade.

Embora o cortiço seja a forma mais tradicional de moradia popular em regiões centrais, o poder público nunca foi capaz de dar respostas eficazes à problemática, e a precariedade habitacional reproduz-se permanentemente nas franjas do mercado imobiliário formal. A atuação do poder público em relação aos cortiços pode ser dividida em três etapas: repressão sanitarista (1892-1929), ilegalidade (1929-1991), reconhecimento e regulação (1991-presente).

A fase de repressão sanitária iniciou-se no final do século 19, quando os cortiços passaram a ser vistos como ameaça à saúde pública na cidade que crescia rapidamente. Em 1893 foi realizado um mapeamento de cortiços em Santa Efigênia em que os edifícios eram fichados de acordo com suas condições sanitárias, e recebiam “prescrições”, em uma completa medicalização da questão da moradia precária. Os moradores dos cortiços não eram objeto de direitos, e sim, vistos como potenciais ameaças à saúde da população (Cordeiro, 2010). Na década de 1910 os cortiços foram proibidos na região central, em tentativa da Prefeitura de enobrecimento e europeização dessa região da cidade, e vão aos poucos deixando de aparecer na legislação da cidade. E em 1929 o Código de Obras Arthur Saboya determina que só havia duas modalidades de moradias coletivas, os hotéis e os prédios de apartamentos (Sampaio, 2007, p. 130). Os cortiços estavam oficialmente proibidos na cidade inteira.

A fase de ilegalidade durou de 1929 a 1991, e nesse período os cortiços nunca deixaram de existir. O poder público invisibilizou os cortiços, na expectativa de que os cortiços desapareceriam “naturalmente” ou com medidas como as desapropriações para construção de avenidas mais largas, a periferação da pobreza e a verticalização. Como sabemos, os cortiços nunca deixaram de existir na cidade. Em 1990 a estimativa da Secretaria de Planejamento era de que existiam cerca de 3 milhões de pessoas vivendo em cortiços no município de São Paulo, ou 28% da população (Simões Jr, 1991, p.20).

A principal medida regulatória progressista deu-se em 1991, com a aprovação da lei 10.928, conhecida como lei Moura, inaugurando o que chamamos de fase de reconhecimento e regulação. A lei foi regulamentada pelo decreto 33.189/1993.

A lei Moura reconheceu novamente o cortiço como forma de moradia legítima, que apresenta as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas.

A lei Moura opera pela definição de um conjunto de parâmetros mínimos de habitabilidade para os cortiços, como área mínima do cômodo de 5 m², adensamento máximo de duas pessoas por 8 m², banheiro revestido de piso lavável e de paredes com barra impermeável até 2 dois metros de altura; equipamentos mínimos para os banheiros (vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento) compartimentados de forma independente, com abertura para o exterior; mínimo de um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de vinte moradores; pé direito mínimo de 2,30 m, escadas e corredores de circulação com pelo menos, 80 centímetros de largura. Em condições excepcionais tais parâmetros podem ser flexibilizados. No lugar da repressão, a nova lei institui a responsabilidade pública de “criação de programa de recuperação, renovação e regularização”, em uma mudança radical de postura (lei 10.928/1991).

A lei Moura respondia a uma organização que envolvia movimentos sociais de moradores de cortiços, a administração pública e a Pastoral da Arquidiocese de São Paulo, que desenhou um programa de recuperação de cortiços que permitia aos moradores a aquisição dos edifícios e o poder sobre as formas de reabilitá-los.

A Lei Moura foi um marco no reconhecimento da existência dos cortiços. Além de estabelecer critérios para o enquadramento de moradias como encortiçadas, previu condições mínimas de

habitabilidade dessas edificações, deu poder de fiscalização e sanção à Prefeitura e vinculou o tratamento dos cortiços a uma ação coordenada com concessionárias de serviços públicos e com programas mais amplos de acesso à moradia. Sem revogação expressa, a Lei teve aplicação intermitente ao longo de seus anos de existência, sendo suplantada pela velocidade com que novos cortiços se constituem na cidade.

Como ação efetiva na década de 1990, a prefeitura desapropriou e desocupou dois conjuntos de cortiços, e deu início a quatro outros projetos até 1992. Nesses casos, foi obtida uma melhoria de condições físicas mediante intervenções massivas, que passaram pela desapropriação e remoção da população, construção de novas unidades habitacionais e posterior mudança da população para as unidades novas. Após um período de paralisação dos projetos, essa forma de atuação teve continuidade de 2001 a 2004 quando se elaborou o Programa de Intervenções em Cortiços, que consistia na substituição de cortiços por pequenos edifícios inseridos no tecido urbano por meio de sua desapropriação. Foram realizados 6 projetos nesses termos, em um total de 120 unidades (Cohab, 2004).

Em 2004 foi aprovada no Conselho Municipal de Habitação a formulação de um programa de intervenção em cortiços com a permanência do edifício original, prevendo que a propriedade poderia permanecer em mãos privadas. Seria feita a notificação de proprietários e exploradores de cortiços e a exigência de adequação à lei Moura, exigindo a permanência da população, e ao mesmo tempo oferecendo possibilidades de financiamento.

A equipe que propôs o programa não permaneceu, pois houve troca de partido na gestão municipal. A partir de 2005 o programa foi retomado, em articulação com um programa estadual de intervenção em cortiços, o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), programa parcialmente financiado com recursos do BID. O PAC tinha duas vertentes principais de atuação: a aquisição de imóveis encortiçados em regiões centrais, sua demolição e construção de unidades habitacionais novas; e a emissão de cartas de créditos para que moradores de cortiços pudessem encontrar uma solução de moradia mais adequada (Lopez Silva, 2011). O programa do município consistiu na aplicação da lei Moura, articulada à possibilidade de desadensamento dos cortiços por meio de cartas de crédito dadas a famílias que podiam, assim, sair dos imóveis.

De 2005 a 2010 a prefeitura vistoriou 1168 cortiços, realizou uma avaliação de sua adequação à lei Moura, e notificou os proprietários ou intermediários quanto à necessidade de adequações ou interdição dos edifícios. A prefeitura acompanhou a adequação dos edifícios, que avançou em vários casos (Lopez Silva, 2011, pp. 91-92), mas em outros produziu a desocupação dos cortiços pelos proprietários (XXXX). O programa foi articulado a um programa de carta de crédito, e muitos moradores de cortiços que puderam comprovar renda tiveram acesso a financiamento para aquisição de moradia, medida oportuna para desadensar os edifícios que passaram por intervenções. Apesar de demonstrar avanços, o programa foi deixado de lado após 2011, quando se encerrou o financiamento do BID ao Governo do Estado de São Paulo.

Em 2016, o Plano Municipal de Habitação propõe um programa específico, o “Programa Intervenção em Cortiços”. O programa tem três estratégias: o atendimento à população moradora em cortiço; a adequação das condições de habitabilidade e segurança jurídica das relações de inquilinato nos cortiços, prevendo a revisão da Lei Moura; e o incremento da oferta habitacional para a população de cortiços em regiões dotadas de infraestrutura urbana (Plano Municipal de Habitação, 2016). Propõe 5 estratégias de ação: fiscalização dos

imóveis; orientação aos proprietários para a melhoria dos imóveis com recursos privados; orientação aos proprietários para a melhoria dos imóveis, a serem realizadas com presença de recursos públicos e contrapartidas pelo proprietário; melhoria dos imóveis com recursos públicos envolvendo domínio público da propriedade; constituição de mecanismos e formas de aquisição de imóveis pelas famílias moradoras. O plano não foi aprovado pela Câmara, mas suas diretrizes são importantes para as ações aqui propostas.

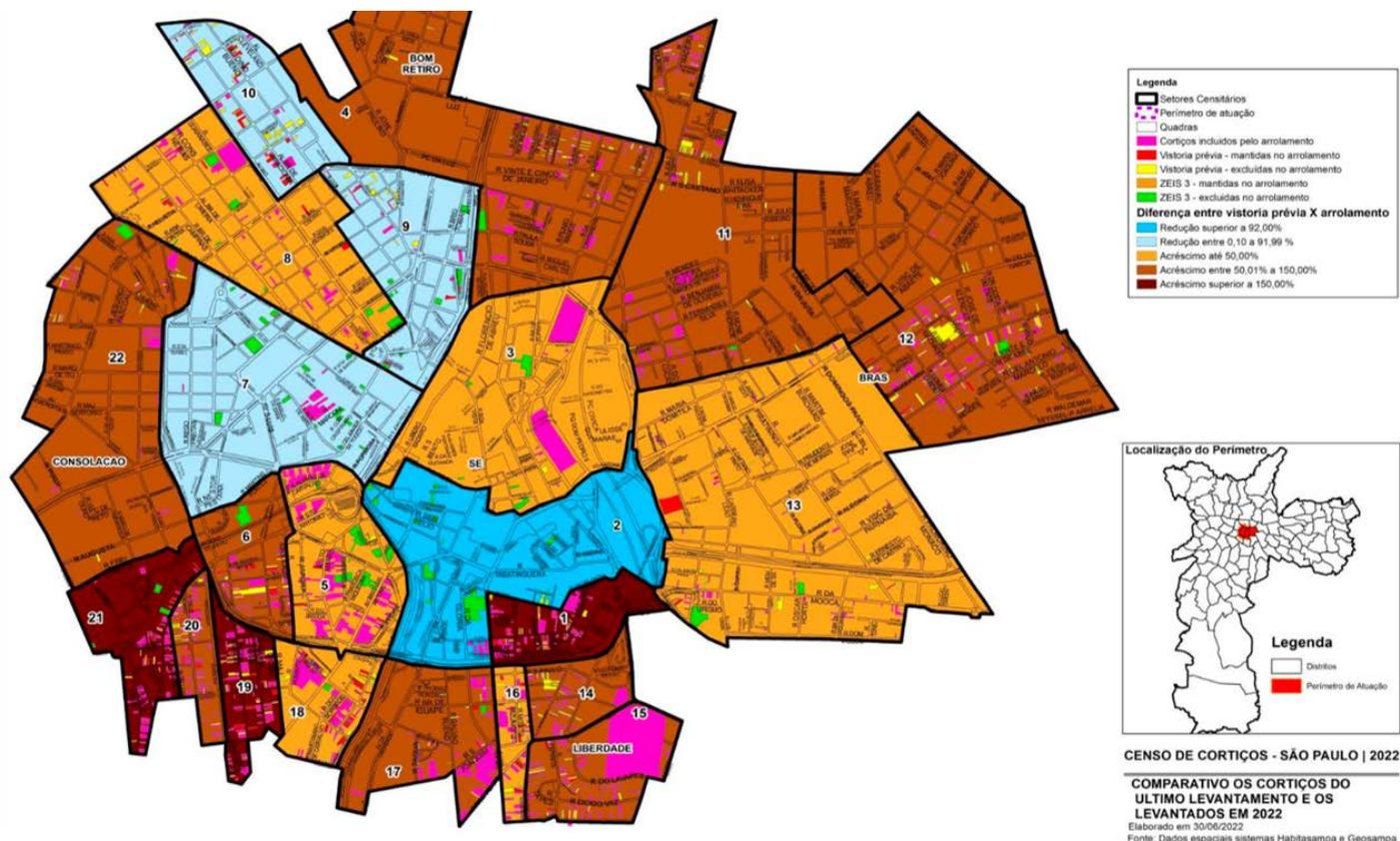
Mesmo levando em conta as dificuldades nas ações públicas, o saldo do século 21 é o mais positivo em termos de soluções jurídicas, administrativas e políticas. A nova postura do poder público permitiu em certa medida a despatologização e desestigmatização da população moradora dos cortiços. Foram desenvolvidos o debate, a regulação, instrumentos de diagnóstico, de intervenção e de acompanhamento.

O que ainda permanece sem resposta são as relações de exploração vinculadas ao aluguel e à propriedade fundiária. O cortiço, como propriedade privada, adquire valor e circulação de mercado, na maior parte das vezes com um intermediário alugando o imóvel, subdividindo-o e alugando seus quartos com um enorme sobrepreço. As lutas dos moradores nas décadas de 1980 e 1990 para evitar os intermediários e estabelecer interlocuções diretamente com os proprietários não tiveram sucesso - afinal, se os proprietários estivessem dispostos a gerir esse tipo de relação não existiria a figura do intermediário. As intervenções da década de 1990 passaram por desapropriações e uma massiva intervenção pública, na realidade os edifícios deixaram de ser cortiços, as casas foram substituídas por pequenos edifícios e as unidades tornaram-se propriedade privada dos beneficiários dos projetos. O programa do início do século 21 (2005-2010) estava colhendo alguns resultados, mas foi descontinuado e os cortiços voltaram à situação de informalidade. Mesmo aqueles que receberam adequações são problemáticos: os cortiços que apresentam melhores condições de habitabilidade podem também cobrar preços mais altos pelos cômodos, resultando em aumento de preços.

3. Especificidades do momento atual

O momento atual traz duas especificidades que podem resultar em avanços nas políticas públicas para cortiços: a realização do Censo de Cortiços e o surgimento de um agente na sociedade civil que busca intervir nos regimes de propriedade. No último ano iniciou-se o chamado Censo de Cortiços. Ele deve mapear esse tipo de moradia nos distritos da Sé e República, e trechos dos distritos Consolação, Liberdade, Brás e Bom Retiro. Embora abranja apenas uma parte do território onde existem cortiços, o Censo vai permitir um olhar mais atualizado para a situação.

O Censo de Cortiços, com finalização prevista para dezembro de 2022, cria condições técnicas para a intervenção, com a existência de um diagnóstico de cortiços, quadro demandado há tempos pela sociedade civil, e viabilizado pela atuação do conselho da Operação Urbana Centro. Cria também uma oportunidade política: de posse de dados atualizados, o passo seguinte é a prefeitura produzir propostas. É também importante que a sociedade tenha ideias e hipóteses para dialogar com os dados, quando eles forem divulgados. Este documento busca contribuir para isso.



Perímetro do Censo De Cortiços em andamento. Fonte: PMSP, 2022.

Desde 2020 o FICA busca intervir nos regimes de propriedade de cortiços, com o projeto Compartilha, destinado à aquisição e gestão de imóveis encortiçados ou em risco de encortiçamento. Em 2021 adquiriu o primeiro imóvel no Bom Retiro, onde vivem três famílias, parte de uma família estendida. Está em busca de um segundo imóvel. Desta forma, buscamos intervir no ponto mais sensível de uma política para cortiços: a propriedade e sua super especulação. Assumindo o tenso papel de mediador entre a propriedade, os moradores, o Estado, as concessionárias, é um percurso de enorme aprendizado.

A seguir algumas propostas, que buscam sistematizar o conhecimento de que já dispomos. Assim como as políticas anteriores e também o Plano de 2016, reconhecemos que a temática dos cortiços só é possível de ser enfrentado com um olhar complexo para o problema e a sociedade. É necessário renunciar a um quadro binário estado provedor (ou violador de direitos) X uma população moradora precarizada, assumindo um quadro mais complexo em que proprietários, intermediários, assistências técnicas e movimentos sociais existem e tensionam a realidade. A tese é que é possível construir novas formas de interação entre esses diferentes atores, produzindo um ecossistema um pouco mais estável e menos perverso. estado; proprietários; intermediários; moradores; assessorias técnicas.

O alerta é que estamos agindo em uma solução de moradia precária, indesejada por moradores, movimentos sociais e pelo próprio Estado. Nunca poderemos tratar as propostas aqui colocadas - ou qualquer proposta para cortiços - como solução definitiva.

4. Poder Público Municipal

O Estado é o articulador de todos os agentes da sociedade, e seu papel de construção de normas, exemplos, procedimentos é fundamental. No lugar de um Estado que ora ignora os cortiços ora os reprime, é importante colocar um Estado que incide sobre esses espaços, os regula, cria relações de direitos e deveres, mas também se apresenta como interlocução e escuta.

Essa postura não é algo desconhecido para o Estado. O Programa da Saúde da Família é um exemplo. Todas as realidades precárias são reconhecidas pelo Estado, cada imóvel e família possui um profissional responsável e é feito o acompanhamento das famílias, independente de sua situação jurídica, fiscal, documentos de permanência. Em seguida algumas das vertentes de trabalho possíveis:

Formalização e regulação dos aluguéis. Quase nunca os aluguéis são regulados por contrato, o que causa problemas para os inquilinos como despejos imediatos, falta de proteção jurídica, mas também causa instabilidade para os proprietários. Essa irregularidade torna a relação com o poder público ainda mais ardua. Em São Paulo, a lei Moura prevê os aluguéis por cômodos. O FICA fez contratos com as famílias moradoras da Casa Jaraguá que reconhecem a situação de subdivisão da casa e atendem aos requisitos da lei do inquilinato (anexo 1).

É possível a sensibilização de inquilinos e proprietários, com a divulgação da possibilidade de existirem contratos, é possível divulgar minutas. A existência de contratos de aluguel foi decisiva para o FICA obter a tarifa social de água (SABESP) para a casa (ver item tarifas sociais), isso pode servir como estímulo para a formalização das relações.

Notificação dos proprietários. A lei Moura precisa ser revista, mas enquanto isso não acontece ela possui parâmetros mínimos de habitabilidade, que podem ser aplicados. Os cortiços podem ser vistoriados e seus proprietários podem ser notificados para realizar alterações em seus imóveis. Pode existir algum tipo de ATHIS de apoio às mudanças. A experiência de 2005 a 2009 mostra que isso é possível, mas mostra também os riscos de fechamento de cortiços. A ação precisa ser realizada com conhecimento das realidades.

Facilitação de tarifas sociais. As contas de concessionárias são cada vez mais um problema para os moradores. Em cortiços o consumo somado de vários cômodos aumenta o valor da conta por unidade de consumo, como se tratasse de uma casa com grande consumo. A obtenção de tarifas sociais nestes casos é ainda mais difícil e a escuta das concessionárias é ruim e cada uma possui um critério para a atribuição das tarifas sociais. Com um cadastro ou certificado de cortiço, periodicamente renovável, pode ser facilitada a obtenção de tarifas sociais. O FICA conseguiu a tarifa social de água (SABESP) para a Casa Jaraguá, a partir de uma vistoria da SEHAB (anexo 2), e os contratos por cômodo foram decisivos para isso. É possível a construção de um serviço na SEHAB de mediação com as concessionárias e facilitação das tarifas sociais, vinculado à formalização de contratos.

Patrimônio histórico. Muitos cortiços existem em imóveis antigos e de significado para a paisagem da cidade. A realização do Censo de Cortiços pode resultar em um inventário de imóveis com fachadas ou aspectos relevantes para o patrimônio histórico. Esse inventário pode resultar no tombamento de uma série de imóveis, evitando sua demolição e substituição

por prédios do mercado. O tombamento não garante o uso, deve ser articulado com outras políticas para que o cortiço permaneça e seja melhorado.

Mapeamento e manutenção de base de dados. O Censo de Cortiços vai permitir um bom quadro de mapeamento dos cortiços, integrado ao GEOSAMPA. A SEHAB pode ter uma estrutura para a atualização e manutenção permanente dos dados, pois os cortiços mudam muito de lugar.

5. Proprietários e intermediários

O surgimento do proprietário social. As políticas para cortiços esbarram nas práticas e costumes dos proprietários e intermediários. Estudos recentes (Lui e Cymbalista, no prelo) mostram que o trabalho de gestão de um cortiço é grande e muitas vezes a remuneração é baixa. A experiência do FICA mostra que manter um imóvel em boas condições de uso significa altos custos e muitas horas de trabalho. É certo também que são inúmeros os casos de abusos e superexploração, mas propomos aqui olhar para proprietários e intermediários como pessoas comuns, capazes de fazer coisas boas e coisas perversas como todos nós, e que podem mudar suas atitudes. A experiência do FICA busca dar um exemplo de proprietário ou intermediário que pode produzir um uso responsável dos imóveis. O exemplo positivo pode dar uma régua de comparação para outros proprietários e para o Estado: “se naquela casa isso é possível, aqui também pode ser”. Até agora a SEHAB não tinha esse exemplo, acreditamos que isso pode ter efeitos multiplicadores.

Adequação às leis e normas. As normas da lei Moura são bastante pragmáticas, e a maior parte dos cortiços já se adequa a elas (Lui, 2022). Já temos a experiência do período 2005-2009 de notificação de proprietários e é possível a interlocução para a adequação dos imóveis. É importante mitigar o risco de desocupação dos cortiços após a notificação, que aconteceu em vários casos. O mais importante é a normalização dos proprietários, antes da notificação para adequações um bom caminho é um contato com o proprietário ou intermediário, a formalização dos contratos, a construção de uma relação de parceria e não de repressão/medo. A notificação pode ser feita após essa construção, como uma etapa no processo de integração do cortiço na normalidade da cidade.

Conhecimento e capacitação. Os proprietários e intermediários podem ser informados de suas possibilidades, não apenas de suas obrigações. A possibilidade de formalização de contratos, a possibilidade de isenções fiscais relacionadas à preservação do patrimônio. Podemos apostar na possibilidade de construção de uma autoimagem positiva para esses atores sociais. Se insistirmos na vilanização de toda a categoria eles não têm escolha e permanecem agindo nas sombras.

6. Moradores, movimentos sociais e Assessorias técnicas

Capacitação. Estudo do FICA mostra que no Bom Retiro há um total desconhecimento da lei Moura. Os moradores podem ser capacitados, receber material de sensibilização para seus direitos. Podem, assim, ajudar na formalização de contratos, na exigência de transparência das contas (isto está presente na lei Moura), na obtenção de tarifas sociais. Mas nunca teremos sucesso nisso se tratarmos inquilinos e proprietários/intermediários como opositores. Sem dúvida os interesses e compromissos são diferentes, mas apostar em conflitos dentro dos cortiços é fracasso certo: a partir de certo nível de tensão, a situação se resolve com a saída voluntária ou a expulsão dos moradores. Isso acontece o tempo todo, o levantamento do FICA de 2021 (e todos os levantamentos prévios) mostram que a enorme rotatividade é a norma nos cortiços.

A estratégia que defendemos é a de construção dos objetivos comuns possíveis, que interessam a proprietários/intermediários e a inquilinos: casas em boas condições, menor rotatividade, a possibilidade de melhoras incrementais e progressivas nos imóveis, de forma que quando uma família sai (vai acontecer sem dúvida), a próxima família possa ter uma situação melhor.

Movimentos sociais e assessorias técnicas (por exemplo Gaspar Garcia) já praticam essas estratégias, e têm uma compreensão bastante sofisticada da realidade dos cortiços. Usam a linguagem da denúncia quando reivindicam melhorias e políticas do Estado, mas modulam essa linguagem quando entram no cortiço, para não colocar os moradores em risco. Este é um ponto para discussão no dia 5/8.

7. Propostas para a sociedade civil

Um olhar atual evidencia o abismo existente entre a efetividade da ação do estado sobre a precariedade dos cortiços e a vulnerabilidade das famílias que ali residem, uma vez que não existe uma política definitiva que articule a legislação existente e construa uma agenda pública de atuação sobre o tema e sobre o atendimento habitacional da população exposta à exploração e precariedades desses imóveis.

Em função disso, este documento propõe o debate e a regulamentação de um conjunto de instrumentos jurídicos que fortaleçam a capacidade operacional cotidiana das OSCs atuantes no tema da moradia em cortiços de São Paulo.

Dentre as questões de atuação, que tornam a participação da sociedade civil crucial em uma política de cortiços, se elencam as seguintes pautas de atenção: Propriedade, Orçamento Doméstico e Serviços Públicos.

A pauta relativa à viabilização de modelos alternativos de Propriedade busca atuar de forma renovada no enfrentamento dessa tipologia de exploração habitacional. A garantia do pagamento de valores de aluguéis justos e que não comprometam a renda das famílias é a pedra fundamental dos modelos alternativos praticados por estas organizações. Assim, os custos de aquisição e operação destes imóveis devem ser minimizados ao máximo buscando a desoneração dos valores de locação pagos pelas famílias.

As questões tributárias, com a incidência de imposto territorial, e registrárias, com custos

e emolumentos cartoriais, concorrem dificultando o ganho de escala de atendimento das OSCs. Elas são um evidente obstáculo na garantia de aluguéis a preços cada vez menores. O reconhecimento da função social destes imóveis pode ser mecanismo para promover a diminuição ou isenção destes custos. Com um regramento específico para esses casos, o poder público poderá potencializar a atuação das OSCs parceiras na cidade, garantindo que a atuação junto aos cortiços corra em parâmetros ótimos em relação a regularização fundiária e edificação dessas propriedades.

Um dos elementos que garante a perenidade e eficácia de uma política de moradia é a capacidade da família beneficiária em arcar com os custos da nova condição de ocupação, agora regular e formal. Na composição do Orçamento Doméstico prevalece o gasto com moradia em si, mas também competem os gastos com água, luz e gás. Se o valor cobrado pelo aluguel pode ser reduzido a partir de modelos alternativos de aquisição e gestão de propriedades pelas OSCs, os gastos com serviços públicos prestados por empresas concessionárias também podem ser otimizados por meio de canais adequados de negociação para este recorte de consumidores.

Na experiência do FICA, em imóveis compartilhados ou não, persiste uma dificuldade de acesso aos canais de atendimento e negociação das concessionárias de serviços públicos. Esta dificuldade produz atrasos na troca de titularidade, alteração de categorias de consumo, solicitação de tarifas sociais e esclarecimentos sobre valores cobrados, o que em última instância encarece o Orçamento Doméstico dessas famílias, diminuindo a eficiência do seu atendimento.

Por fim, visando a autonomia das famílias atendidas no cuidado cotidiano de suas habitações, há que se prever linhas específicas de crédito, seja para pequenas manutenções nas edificações, seja para melhoria das condições de vida por meio do consumo.

As pautas da Propriedade e Orçamento Doméstico, representam a dimensão de atuação direta das OSCs, seja em relação a sua capacidade de escala, seja na relação cotidiana com as famílias beneficiadas. Esta atuação permite o reconhecimento da vulnerabilidade dessa população e seu direcionamento para o atendimento pelos Serviços Públicos regulares.

Aqui, como no caso das concessionárias, existe uma assimetria institucional que dificulta a aproximação colaborativa destas OSCs com os gestores públicos. Da mesma forma que a garantia à urbanidade acontece não apenas ao prover uma moradia digna por valores justos, mas também viabilizando modalidades de cobrança por serviços condizentes com a situação financeira da família, a garantia de acesso a Serviços Públicos e programas governamentais a essa população é essencial.

O acesso aos Serviços Públicos deve ser visto sob duas óticas: de um lado, associado ao atendimento de demandas vinculadas ao cotidiano. De outro, de programas de maior porte que visem a manutenção do acesso ao direito à moradia. No primeiro caso, fazemos referências a serviços tais como atendimentos psicossociais, de saúde, educacionais, creches, entre outros. Trata-se de serviços que compõem o acesso aos direitos fundamentais das famílias.

No segundo caso, indicamos a necessidade de contínuo acompanhamento e balanço das políticas e instrumentos voltados aos cortiços. As rápidas transformações urbanas e as demandas cotidianas muitas vezes reconfiguram as demandas por moradia, o que pode novamente fragilizar as condições de habitabilidade das famílias atendidas. É necessário,

portanto, que o poder público de um lado acompanhe a implementação dos instrumentos de atuação junto aos cortiços e de outro construa programas habitacionais para oferecer alternativas à moradia dessas famílias (condizentes com a capacidade de pagamento das mesmas), sempre que mudanças assim o demandarem, ou sempre que o número de famílias envolvidas nas dinâmicas de cortiço foi maior do que a capacidade de oferta de moradia digna por meio do modelo de casa compartilhada.

O quadro a seguir apresenta uma síntese das pautas estruturais apresentadas e traz um conjunto de instrumentos propostos que vão ao encontro com os problemas de cada uma de suas categorias.

Pauta	Objeto	Instrumento
Propriedade	Tributário	<ul style="list-style-type: none"> - Isenção de IPTU para Casas Compartilhadas; - Isenção de ITBI e outros impostos relacionados a compra de imóveis.
	Cartórios	<ul style="list-style-type: none"> - Isenção de emolumentos registrais para aquisição de imóveis por OSCs com destinação social
Orçamento Doméstico	Concessionárias	<ul style="list-style-type: none"> - Reconhecimento da função social de imóveis compartilhados. - Apoio na realização de medições e cobranças individualizadas em imóveis compartilhados - Criação de uma nova categoria de consumo para imóveis compartilhados - Indicação de instância ou canal específico para atendimento destes moradores e instituições gestoras.
	Crédito	<ul style="list-style-type: none"> Linhas de crédito diferenciadas para as famílias atendidas, seja para investimentos no imóvel, seja em bens de consumo que provoquem melhoria na qualidade de vida.

Pauta	Objeto	Instrumento
Serviços públicos	Atendimento	- Inclusão destes imóveis no atendimento de equipamentos regionais (UBS, Escolas, CATs, CRAS, CREAS...) - Indicação de instância ou canal de interação direta com as estruturas institucionais públicas.
	Programas Habitacionais	- Atuação concertada entre OSC e poder público para amortecer sobre demanda por moradia nos cortiços trabalhados.

8. Referências legais

LEI MOURA (Lei municipal 10.928/91 c/c Decreto municipal 33.189/93

Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências.

Sem revogação expressa

Contribuições para o debate sobre cortiços:

1. Reconhece a existência dos cortiços enquanto caminho informal de acesso à moradia.
2. Propõe parâmetros para o enquadramento de habitações multifamiliares coletivas como cortiços.
3. Propõe condições mínimas de habitabilidade dos cortiços.
4. Dá poder de fiscalização ao poder público municipal para garantia das condições de habitabilidade, com previsão de penalidades no caso de seu descumprimento, inclusive de interdição do imóvel.
5. Reconhece a necessidade de ação concertada entre poder público, proprietário/ sublocador e concessionárias.
6. Prevê um cadastro obrigatório dos cortiços.

7. Prevê atuação articulada com programas habitacionais específicos voltados para a população em cortiços, a serem implementados por meio de convênios firmados com associações e entidades representativas de moradores de cortiço.

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (Projeto de Lei 619/16)

Esta lei dispõe sobre o Plano Municipal de Habitação de São Paulo – PMH e cria o Sistema Municipal de Informações Habitacionais, aplicando-se à totalidade do território do Município.

Em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo

Contribuições para o debate sobre cortiços:

1. Dentre as frentes de enfrentamento à precariedade habitacional, prevê a implementação de programa específico voltado para cortiços.
2. Propõe enfrentamento intrínseco ao cortiço, com melhorias das condições materiais e promoção da segurança contratual.
3. Associa o enfrentamento aos cortiços à implementação de programas de locação social.
4. Propõe a revisão da Lei Moura, tendo em vista novos parâmetros de habitabilidade, inovação em modelagens jurídicas de segurança da posse, regulação dos preços dos aluguéis e imposição de sanções legais no caso de descumprimento.
5. Prevê o acesso à assistência técnica, jurídica e social gratuita para as famílias.
6. Coloca como meta do Programa de Intervenção em Cortiços a qualificação de habitabilidade de 3.200 domicílios em cortiços.

Colaboraram neste documento: Roberto Fontes, Ana Cecília Galvão, Vivian Barbour, Simone Gatti, Renato Cymbalista, Aline Araújo, Marília Tenório.

9. Anexos:

A. Minuta de contrato

B. Documento de vistoria SEHAB

A. Minuta de contrato

QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE MÓDULO EM IMÓVEL	
(A) LOCADOR	
	ASSOCIAÇÃO PELA PROPRIEDADE COMUNITÁRIA , na qualidade de LOCADOR , doravante denominado simplesmente “ LOCADOR ”: inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 25.138.190/0001-39, com sede em Av. Higienópolis, 741/501, São Paulo/SP, CEP 01238-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto por sua diretora presidente _____, brasileira, em união estável, arquiteta e urbanista, portadora da cédula de identidade RG n.º _____, inscrita no CPF/ME sob o n.º _____.
(B) LOCATÁRIO	
	Sr.ª _____, solteira, costureira, portador(a) da cédula de identidade RNM _____, inscrito(a) no CPF/ME sob o n.º _____ residente e domiciliado(a) à _____, bairro _____ – São Paulo (“ LOCATÁRIO ” ou, quando em conjunto com o LOCADOR , denominados “ PARTES ”).
(C) OBJETO DA LOCAÇÃO	
	O objeto do presente Contrato consiste na locação do módulo individualizado número 1 (“MÓDULO ALUGADO”), localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jaraguá, n.º 160, bairro do Bom Retiro, CEP 01129-000, registrado na Matrícula n.º 52.166 perante 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“IMÓVEL”), conforme croquis constante do Anexo I deste Contrato. O LOCATÁRIO poderá utilizar o MÓDULO ALUGADO de forma individual, autônoma e exclusiva, assim como poderá utilizar, em conjunto com os LOCATÁRIOS dos demais módulos individuais do IMÓVEL, os espaços comuns e compartilhados do IMÓVEL (“ÁREA COMPARTILHADA”). A utilização do MÓDULO ALUGADO e da ÁREA COMPARTILHADA deverá ser realizada em conformidade com o disposto neste Contrato e demais regramentos elaborados pelo LOCADOR para uso das áreas comuns.
(D) FINALIDADE DA LOCAÇÃO	
	O MÓDULO ALUGADO e a ÁREA COMPARTILHADA serão utilizados para fins de habitação pelo LOCATÁRIO e sua família, sob pena de aplicação das penalidades impostas na Cláusula VII deste contrato.
(E) PRAZO DA LOCAÇÃO E CARÊNCIA	
	O prazo de vigência deste Contrato é de 30 (trinta) meses, com início em _____ e término previsto para _____.

As **PARTES** terão direito a um período de carência e adaptação de 7 (sete) dias, podendo se valer da rescisão antecipada sem ônus de multa nesse período.

As **PARTES** têm ciência de que o **LOCATÁRIO** ocupou regularmente o **MÓDULO ALUGADO** por 4 (quatro) meses antes da celebração deste contrato.

(F) DENÚNCIA ANTECIPADA DA LOCAÇÃO

Após completados 6 (seis) meses de vigência do Contrato, as **PARTES** poderão, a seu exclusivo critério, rescindir antecipadamente o Contrato, sem multa ou qualquer penalidade em razão da rescisão antecipada, desde que se comuniquem **por escrito** nesse sentido com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. Exceto pelo disposto no item (E) acima.

Caso a rescisão, por parte do **LOCATÁRIO** se dê após o período de carência e antes dos 6 primeiros meses da locação, o **LOCATÁRIO** estará sujeito ao pagamento de uma multa compensatória no valor correspondente a 1 (uma) vez o valor do Aluguel Mensal.

(G) ALUGUEL MENSAL

Valor: R\$ 600,00 (Seiscentos reais).

Índice de reajuste: IPCA-IBGE (ou outro índice acordado entre as partes).

Administração: _____, nos termos do item III.1.1 deste Contrato.

(H) DESPESAS

Contas de consumo, taxas e impostos: proporcional ao número de pessoas por módulo alugado.

No valor das Contas de Consumo estão englobados os custos água, luz e gás, todos proporcionais ao número de ocupantes por **MÓDULO ALUGADO**.

Índice de reajuste: A atualização das despesas será feita de acordo com os respectivos índices de reajustes incidentes, conforme suas periodicidades específicas.

(I) PAGAMENTO

Forma de pagamento: O Aluguel Mensal e as Despesas serão pagos pelo **LOCATÁRIO** por meio de boleto bancário do **LOCADOR**, que deverá ser enviado ao **LOCATÁRIO** por e-mail, com antecedência mínima de 7 (sete) dias

O **LOCADOR** deverá pagar mensalmente as Despesas referentes às concessionárias e eventuais prestadores de serviço, repassando ao **LOCATÁRIO** o valor proporcional ao consumo do seu

módulo, conforme rateio indicado na cláusula III.3.2, incluso no boleto de aluguel do mês subsequente.

Vencimento: no dia 5 (cinco) de cada mês corrente.

Reserva: Eventuais valores pagos previamente pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** relativos a este Contrato serão deduzidos do primeiro Aluguel Mensal.

Garantia: O **LOCADOR** renuncia a toda e qualquer garantia desta locação e se compromete a não exigi-la durante o período de vigência deste contrato.

(J) COMUNICAÇÕES

Para o **LOCADOR:** E-mail – contato@fundofica.org / WhatsApp – +55 11 99771 7419

Para o **LOCATÁRIO:** E-mail - _____ / WhatsApp +55 11 _____

(K) LOCAL E DATA

São Paulo, _____

CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE MÓDULO EM IMÓVEL

I. DO MÓDULO ALUGADO

I.1. Objeto. Este Contrato objetiva a locação do **MÓDULO ALUGADO**, situado dentro do **IMÓVEL**, conforme **croqui constante do Anexo I**, a qual permite ao **LOCATÁRIO** a utilização individual, autônoma e exclusiva do **MÓDULO ALUGADO**, e a utilização da **ÁREA COMPARTILHADA**, observado o disposto neste Contrato.

I.1.1. Finalidade. A presente locação é celebrada para fins exclusivamente residenciais, com a finalidade de moradia do **LOCATÁRIO**, não podendo ser modificada, a qualquer título e a qualquer tempo, sem prévia e expressa anuência do FICA, sob pena da aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

I.1.2. Data da Vistoria. No dia da realização da mudança do **LOCATÁRIO** para o **MÓDULO ALUGADO**, o **LOCATÁRIO** deverá assinar um termo de vistoria em que deve declarar:

(a) ter vistoriado o **MÓDULO ALUGADO** e a **ÁREA COMPARTILHADA**, e

(b) ter encontrado o **MÓDULO ALUGADO** e a **ÁREA COMPARTILHADA** com todos os seus equipamentos e instalações em perfeito estado de funcionamento (“Termo de Vistoria”).

II. DO PRAZO

II.1. Vigência. O prazo de vigência da presente locação é de 12 (doze) meses, com data de início e data de término indicados no item (F) do Quadro Resumo. Na data de início da vigência da locação, a posse direta e a chave de acesso do **MÓDULO ALUGADO** e do **IMÓVEL** serão entregues ao **LOCATÁRIO**, devendo o **MÓDULO ALUGADO** ser restituído ao **LOCADOR**, inteiramente livre de pessoas e bens, no estado em que o **LOCATÁRIO** o recebeu, exceto pelas deteriorações decorrentes do uso normal do **MÓDULO ALUGADO**, observados os termos e condições deste Contrato.

II.1.1. Rescisão Unilateral - LOCADOR. A partir do 6º (sexto) mês de vigência do Contrato (“Período Inicial”), o **LOCADOR** poderá, a seu exclusivo critério, rescindir antecipadamente o presente Contrato sem multa ou qualquer penalidade em razão da rescisão antecipada, desde que comunique o **LOCATÁRIO** nesse sentido com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência.

II.1.2. Rescisão Unilateral - LOCATÁRIO. Excetuado o disposto na Cláusula II.1.3, caso o **LOCATÁRIO** rescinda o Contrato antes de completado o 6º (sexto) mês de vigência, o **LOCATÁRIO** estará sujeito ao pagamento de uma multa compensatória no valor correspondente a 1 (uma) vez o valor do Aluguel Mensal.

II.1.3. Rescisão Antecipada. Em qualquer dos casos de rescisão antes do término do contrato, fica o **LOCATÁRIO** obrigado a pagar o mês de ocupação e a cota de despesas do **MÓDULO ALUGADO**, ambas proporcionalmente.

II.1.4. Carência. As **Partes** poderão, nos primeiros 7 (sete) dias de vigência deste Contrato, a seu exclusivo critério, rescindir antecipadamente o presente Contrato, sem multa ou qualquer penalidade em razão da rescisão em período de carência.

II.1.5. Renovação Automática. Determina-se encerrada a locação ao término do prazo contratual descrito no item II.1. de 12 (doze) meses.

II.1.5.1. Renovação Expressa. A renovação deste contrato só será possível a partir da manifestação expressa de ambas as partes, em instrumento escrito e assinado diante de duas testemunhas, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do término deste contrato.

III. DO ALUGUEL, DOS ENCARGOS E DA FORMA DE PAGAMENTO

III.1. Forma de Pagamento. O valor do Aluguel Mensal pago pela locação do **MÓDULO ALUGADO** e **ÁREAS COMPARTILHADAS**, está indicado no item (I) do Quadro Resumo, e deverá ser pago via boleto bancário emitido pela Khondo Assessoria Imobiliária Ltda, com vencimento no dia 5 (cinco) de cada mês corrente, observando-se o disposto nos parágrafos deste Capítulo.

III.1.1. Recebimento Fora do Prazo. Qualquer recebimento feito pelo **LOCADOR** fora dos prazos e condições pactuadas neste Contrato será realizado por mera liberalidade e não induzirá à novação ou ato modificativo das obrigações assumidas no presente Contrato.

III.2. Proporcionalidade inicial. Em relação ao primeiro mês da presente locação, o valor do respectivo Aluguel Mensal será pago proporcionalmente aos dias de uso nesse referido mês, devendo ser descontado todo e qualquer valor pago previamente pelo **LOCATÁRIO** ao **LOCADOR** a título de reserva e adiantamento de pagamento.

III.3. Despesas. O **LOCATÁRIO** será responsável pelo pagamento das despesas do **MÓDULO ALUGADO**, a serem cobradas e discriminadas no boleto de pagamento do aluguel.

III.3.1. Divisão de despesas. As despesas do **MÓDULO ALUGADO** serão rateadas de forma proporcional entre todos os módulos, a depender da taxa de ocupação do **IMÓVEL**.

III.3.2. Rateio. As despesas serão rateadas para os módulos alugados proporcionalmente ao respectivo número de ocupantes. Dessa forma, o total das cotas proporcionais será suficiente para suprir as despesas totais do imóvel.

III.3.3. Término do Contrato. Para efetivar o término do contrato, seja por rescisão ou por decurso do tempo, o **LOCATÁRIO** deve pagar sua cota do rateio de despesas, a ser cobrada equivalente ao rateio do mês anterior de ocupação.

III.4. Renúncia de Garantias. O **LOCADOR** renuncia a qualquer modalidade de garantia nesta locação, incluindo, sem limitação, fiador, seguro fiança, caução, entre outros, comprometendo-se a não exigir qualquer garantia durante o prazo de vigência deste Contrato.

IV. DA CORREÇÃO

IV.1. Índice de Correção. O valor do Aluguel Mensal será corrigido todo mês de setembro pela variação acumulada positiva do IPCA-IBGE. As Despesas serão atualizadas em conformidade com os índices de reajustes incidentes sobre tais Despesas, em periodicidade específica de reajuste para cada uma delas.

IV.1.1. Índice Alternativo. Na hipótese de extinção, falta de divulgação, falta de apuração, impossibilidade de utilização ou alteração da vontade das **PARTES** o índice IPCA-IBGE poderá ser substituído pelas **PARTES** desde que em comum acordo e avençado por escrito.

IV.1.2. Índice Negativo. Se, por ocasião do mês do reajuste do aluguel o índice acumulado para o período se apresentar negativo, as partes acordam em manter o valor da locação mensal sem qualquer ajuste.

IV.1.3. Não Incidência de Reajuste. É facultado às partes combinarem, desde que por escrito e fazendo constar a concordância expressa de ambas, a não incidência do reajuste anual por qualquer período previamente delimitado.

IV.1.4. Proporcionalidade. O reajuste pelo índice referido nesta cláusula se dará de forma proporcional ao período de ocupação do **MÓDULO ALUGADO** pelo **LOCATÁRIO**.

V. DO INADIMPLEMENTO

V.1. Inadimplência. O não pagamento do Aluguel Mensal e/ou das Despesas até a data do vencimento obrigará o **LOCATÁRIO** a pagar o valor devido acrescido de multa de 10% (dez por cento) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, tudo monetariamente corrigido na forma deste Contrato, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento.

V.1.1. Inadimplência Prolongada. Persistindo o não pagamento além de 30 (trinta) dias após a data de vencimento, tendo em vista a falta de garantia prestada pelo **LOCATÁRIO** em relação à locação do presente Contrato, o **LOCADOR** estará autorizado a ajuizar ação de despejo em face do **LOCATÁRIO**, nos termos da lei.

VI. DAS OBRAS E BENFEITORIAS

V.1. Proibição de Obras. - O **LOCATÁRIO** não poderá executar obras, reformas ou benfeitorias, de qualquer natureza, no **IMÓVEL** e/ou no **MÓDULO ALUGADO**.

V.1.1. Obra Irregular Executada. Caso o **LOCATÁRIO** execute qualquer benfeitoria no **MÓDULO ALUGADO**, em contrariedade ao disposto nesse Contrato, o mesmo rescinde ao direito de ser indenizado por ela, e toma ciência de que pode ser responsabilizado pelas despesas havidas para retornar o **MÓDULO ALUGADO** à condição em que o **LOCATÁRIO** o recebeu.

VII. PENALIDADES POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

VII.1. Descumprimento. A infração de toda e qualquer obrigação prevista neste Contrato e/ou da lei sujeitará o **LOCATÁRIO** ao pagamento de multa não compensatória no montante igual a 50% (cinquenta por cento) dos valores do Aluguel Mensal e das Despesas vigentes na época da infração, sem prejuízo do direito de o **LOCADOR** rescindir o presente Contrato e pleitear indenização suplementar, nos termos da Lei Civil.

VIII. DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

VIII.1. Obrigações e Responsabilidades. O **LOCATÁRIO** se obriga a:

VIII.1.1. Danos Causados. Responder por qualquer dano ou prejuízo que causar e/ou por qualquer dano ou prejuízo que pessoas convidadas e autorizadas pelo **LOCATÁRIO** a ingressar no **IMÓVEL** e/ou no **MÓDULO ALUGADO** e/ou no Condomínio em que está situado o **IMÓVEL** possam vir a causar, a si ou a terceiros;

VIII.1.2. Multas Aplicadas ao Imóvel. Responder solidariamente com os demais locatários dos módulos individuais do **IMÓVEL** por qualquer penalidade aplicada ao **IMÓVEL** pelo Poder Público, em razão de, cumulativamente:

- (i) Qualquer comportamento, conduta, negligência, imperícia, imprudência ou dolo de um ou mais ocupantes/visitantes do **IMÓVEL**,
- (ii) Caso não venha a ser de conhecimento do **LOCADOR** o responsável pelo fato que desencadeou a penalidade ao **LOCADOR**, e
- (iii) O fato gerador da respectiva penalidade se dê na vigência deste Contrato.

VIII.1.3. Regras de Uso e Ocupação do Solo. Obedecer, no uso e ocupação do **IMÓVEL** e/ou no **MÓDULO ALUGADO**, às legislações Federal, Estadual e Municipal aplicáveis à espécie;

VIII.1.4. Regras de Convivência. Obedecer ao Regimento Interno e às demais normas de convivência onde o **IMÓVEL** está situado, sendo que o **LOCATÁRIO** declara que leu e entendeu todos os seus termos, obrigando-se, portanto, a respeitar as normas de convivência, sob pena de responder pelas penalidades decorrentes do seu descumprimento;

VIII.1.5. Práticas Ilegais. Não praticar e proibir que outros o façam, dentro dos limites do **IMÓVEL** e/ou no **MÓDULO ALUGADO** e/ou na **ÁREA COMPARTILHADA**, a realização de jogos de azar ou leilões, o porte de armas ou drogas ilícitas, a prática de assédio moral ou sexual, a prática de bullying e quaisquer outros atos contrários à lei, aos bons costumes e à ordem pública, sendo certo que o **LOCATÁRIO** será o único e exclusivo responsável pelas multas às quais der causa ou àquelas que forem atribuídas ao **IMÓVEL** onde se situa o **MÓDULO ALUGADO**, por infração do **LOCATÁRIO** às normas referidas neste parágrafo, sem prejuízo das demais penalidades cabíveis.

VIII.1.6. Uso do Mobiliário. Não alterar, vender, destruir os móveis e utensílios já disponíveis na **ÁREA COMPARTILHADA**, ou no **MÓDULO ALUGADO**, dado que eles pertencem ao **LOCADOR** (anexo II para a lista), assim caso estes se tornem inutilizáveis por conta de alguma ação de um **LOCATÁRIO**, tais como, venda, alteração ou destruição, fica a responsabilidade do **LOCATÁRIO** de substituir o móvel ou o utensílio por um que sirva a mesma função para a área comum do imóvel.

IX. DOS PRINCÍPIOS GERAIS DE CONVIVÊNCIA

IX.1. Senso de Coletividade. É obrigatório na utilização do **MÓDULO ALUGADO** e do **IMÓVEL** o espírito de grupo e compartilhamento, com pleno respeito aos demais conviventes e aos instrumentos que regulam a presente locação, a prestação dos serviços no local e a vida compartilhada no local em que o **IMÓVEL** está localizado.

IX.2. Ocupação Coletiva. É pressuposto da utilização do **MÓDULO ALUGADO** e do **IMÓVEL** que os LOCATÁRIOS e visitantes tenham plena consciência de que não estão em imóvel de sua propriedade, nem tampouco morando sozinhos, mas, sim, morando em imóvel de terceiro, onde convivem simultaneamente com pessoas diferentes, o que demanda a adoção de conduta amistosa, compreensiva e respeitosa com pensamentos e hábitos distintos daqueles com os quais estão acostumados a conviver ou aceitar.

IX.3. Trato com Demais Ocupantes. Em razão das características deste tipo de compartilhamento de espaço, é fundamental para a boa convivência entre os locatários e visitantes que tenham sempre como prioridade o diálogo, a polidez, a cortesia, a civilidade e a gentileza no trato, evitando ao máximo atritos, discussões e discórdia, bem como buscando sempre soluções conciliadoras em caso de eventuais interesses divergentes na utilização do **IMÓVEL** e dos módulos individuais.

IX.4. Regramento. O **LOCADOR** se responsabiliza por elaborar o conjunto de regras para utilização das **ÁREAS COMPARTILHADAS** e enviá-las para ciência e conhecimento de todos os **LOCATÁRIOS**.

IX.4.1. Obediência ao Regramento. As regras deverão ser integralmente seguidas por todos os **LOCATÁRIOS** sob pena das multas previstas neste contrato.

X. DA PROIBIÇÃO DA CONDUTA ANTISSOCIAL

X.1. Cooperação. O **LOCATÁRIO** compromete-se a obedecer e a cooperar com o **LOCADOR** para que todos os demais locatários e/ou visitantes do **IMÓVEL** e/ou dos demais módulos individuais cumpram rigorosamente as normas de convivência estabelecidas na lei, neste Contrato e seus anexos, bem como nas normas de convivência elaboradas pelo **LOCADOR**, declarando o **LOCATÁRIO** sua plena ciência e consciência de que o descumprimento de quaisquer das normas que configure “conduta antissocial”, conforme o disposto no item X.1.1. e/ou nas normas condominiais, sujeitá-lo-á não apenas às multas cabíveis e à possibilidade de rescisão deste Contrato, como também à proibição de ingresso do **LOCATÁRIO** no **IMÓVEL**, no **MÓDULO ALUGADO**.

X.1.1. Conduta Antissocial. Configuram conduta antissocial, por exemplo e de forma não exaustiva, os seguintes comportamentos dentro do **IMÓVEL**, do **MÓDULO ALUGADO** e/ou da **ÁREA COMPARTILHADA**:

- i. A realização de jogos de azar, apostas ou leilões,

- ii. A realização de festas, encontros ou eventos que incomodem os vizinhos ou demais locatários (dentro ou fora do **imóvel**), com uso de som alto,
- iii. O porte de armas,
- iv. O porte e/ou comércio de drogas ilícitas,
- v. A utilização de substâncias ou equipamentos de qualquer natureza que causem odor ou ruídos que perturbem o sossego dos demais locatários e vizinhos (dentro ou fora do **imóvel**),
- vi. A prática de qualquer tipo de assédio (inclusive, moral ou sexual),
- vii. A prática de bullying, discriminação, preconceito ou intolerância relacionada a pessoas de diferentes classes sociais, profissões, cores, credos, religiões, times, posições políticas, tipos físicos, gêneros, orientações sexuais,
- viii. A prática quaisquer outros atos contrários à boa, equilibrada e harmônica convivência entre os locatários dos módulos individuais, os visitantes e os vizinhos do edifício em que está situado o **imóvel**.

XI. DAS EXIGÊNCIAS DOS PODERES PÚBLICOS

XI.1. Obrigações com Terceiros. O **LOCATÁRIO** se obriga a obedecer e satisfazer todas as exigências feitas pelos Poderes Públicos, sendo de sua exclusiva responsabilidade a utilização do **IMÓVEL** e do **MÓDULO ALUGADO** de acordo com as posturas municipais e/ou condominiais que disciplinam o uso e a ocupação do solo e dos prédios urbanos.

XII. DA RESTITUIÇÃO, POSSE E DEVOLUÇÃO DO ACESSO AO MÓDULO E AO IMÓVEL

XII.1. Devolução do Módulo. Ao final da vigência da presente locação, o **LOCATÁRIO** deverá desocupar o **IMÓVEL** e o **MÓDULO ALUGADO**, inteiramente livres de seus bens e equipamentos pessoais. O **MÓDULO ALUGADO** deve ser devolvido nas mesmas condições em que o **LOCATÁRIO** tiver recebido, de acordo com o Termo de Vistoria, exceto pelo desgaste decorrente da sua utilização regular.

XII.1.1. Reparos. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos excepcionais ou de execução de obras no **MÓDULO ALUGADO**, o **LOCADOR** efetuará os reparos e cobrará do **LOCATÁRIO** o valor gasto, a título de reembolso, mediante a apresentação de nota fiscal e descritivo dos serviços utilizados na realização dos consertos necessários.

XIII. COMUNICAÇÕES, NOTIFICAÇÕES, INTIMAÇÕES E CITAÇÕES

XIV.1. Meios de Contato. As comunicações entre as **PARTES** durante a vigência deste Contrato deverão ser feitas por e-mail, ou por WhatsApp, devendo ser utilizados os dados indicados no item (J) do Quadro Resumo em caso de comunicação por e-mail ou WhatsApp.

XIV.2. Citação Judicial. As citações e intimações judiciais deverão ser feitas na forma prevista na Lei Processual Civil. Já as notificações extrajudiciais devem ser realizadas via e-mail, com aviso de recebimento.

XIV. CONDUCTA, DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

XV.1. Pacto. As **PARTES** declaram ter pleno conhecimento de todas as obrigações ora assumidas e que todas as cláusulas deste Contrato refletem as negociações acordadas pelas **PARTES** e em razão das quais o negócio se tornou viável para ambas, inclusive, mas não exclusivamente, no que respeita ao valor das penalidades e aos prazos contratados.

XV.2. Princípios. O relacionamento das **PARTES** em decorrência do Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto do Contrato.

XV. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

XVI.1. Declarações. As **PARTES**, neste ato, declaram e acordam expressamente que:

- i.** O não exercício por qualquer das **PARTES**, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhes seja assegurado por este Contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo;
- ii.** A renúncia, por qualquer das **PARTES**, a qualquer desses direitos, somente será válida se formalizada por escrito;
- iii.** A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas não prejudicará a validade e eficácia das demais, nem a validade deste Contrato;
- iv.** O descumprimento de determinadas obrigações previstas neste Contrato não implicará a resolução do acordo por inteiro ou de qualquer das demais obrigações, nem afetará a validade e eficácia dos atos praticados no cumprimento de obrigações previstas neste Contrato;

- v. Para todos os efeitos, este Contrato é considerado um título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil; e
- vi. As disposições do Contrato substituem todos os entendimentos, protocolos de intenção ou outros instrumentos celebrados anteriormente pelas **PARTES**.

XVI. ANEXOS DESTA CONTRATO

XVII.1. Detalhamento de Anexos. É anexo deste Contrato é parte integrante do mesmo, devidamente rubricados pelas **PARTES**, o seguinte documento:

- **Anexo I** – Croqui do **IMÓVEL** com identificação do **MÓDULO ALUGADO**.
- **Anexo II** – Relação de Bens que estão contidos nas **ÁREAS COMUNS** do imóvel.

São Paulo, 10 de dezembro de 2021.

1. _____
FICA
Nome:
CPF:
RG:

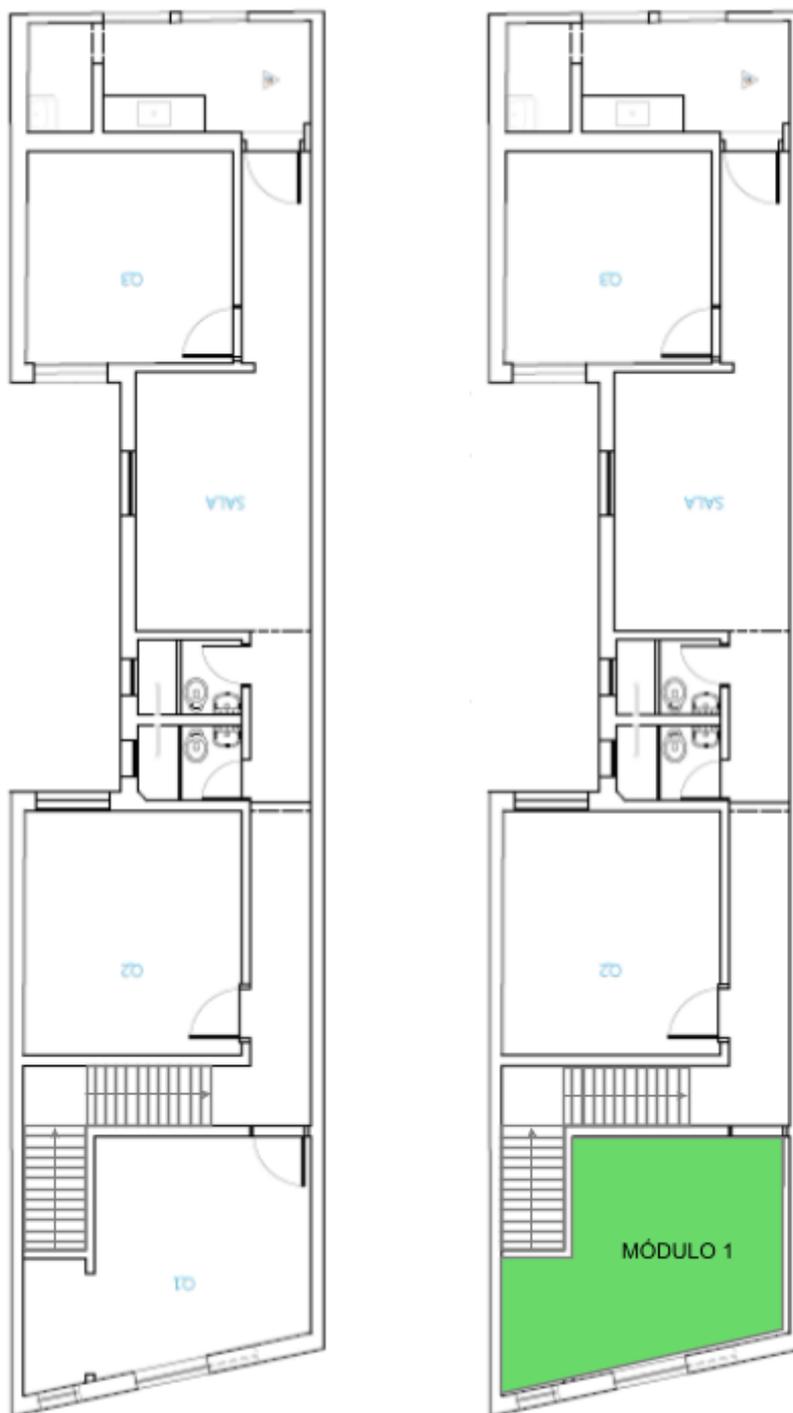
2. _____
Locatário
Nome:
CPF:
RG:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
CPF:
RG:

2. _____
Nome:
CPF:
RG:

Anexo I: Planta do imóvel com a indicação do módulo objeto deste contrato



Anexo II -Relação de Bens que estão contidos na **ÁREA COMPARTILHADA** do imóvel.

Cômodo	Tipo	Modelo
Cozinha	Equipamento	Microondas Panasonic Piccolo
	Equipamento	Frigobar Consul
	Equipamento	Fogão Consul Erva-doce 4 bocas
	Equipamento	Depurador de Ar
	Mobiliário	Armário aéreo 4 portas
	Mobiliário	Suporte para microondas
	Mobiliário	Armário aéreo 1 porta basculante
Área de Serviço	Equipamento	Lava Roupas Mueller – 16 kg
	Mobiliário	Armário aéreo porta basculante
	Equipamento	Dois varais retráteis

B. Documento de vistoria SEHAB



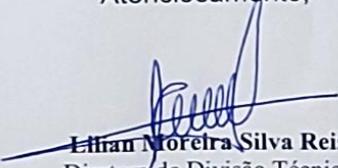
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO
DIVISÃO REGIONAL DE TRABALHO SOCIAL - CENTRO

DECLARAÇÃO DE HABITAÇÃO COLETIVA MULTIFAMILIAR

De acordo com as disposições contidas na Lei nº 13.297 16 de janeiro de 2002, regulamentada pelo decreto nº 41.959/02, declaramos que o imóvel situado na **Rua Jaraguá, 160** apresenta as características descritas no artigo 2º, § 1º, do referido decreto, enquadrando-se, portanto como habitação coletiva multifamiliar (cortiço).

São Paulo, 30 de março de 2022.

Atenciosamente,


Elian Moreira Silva Reis
Diretora de Divisão Técnica
SEHAB/DTS - Centro