

Regulamenta o artigo 14 da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei, e CONSIDERANDO a necessidade de implementar os programas do Fundo Municipal de Habitação - FMH, bem como de estabelecer as condições de repasse dos recursos e da administração dos contratos na fase de produção dos empreendimentos ou da execução de obras;
CONSIDERANDO a necessidade de definir as condições de financiamento aos beneficiários dos programas habitacionais aprovados pelo Conselho do FMH, para aquisição de imóveis a este vinculados;
CONSIDERANDO, também, a necessidade de estabelecer as condições de acesso aos imóveis vinculados ao Fundo, para famílias e pessoas idosas, sem renda suficiente para assumir os encargos de um financiamento habitacional; e,
CONSIDERANDO, enfim, a necessidade de disciplinar a alocação dos recursos que não serão repassados aos beneficiários finais, no valor de venda dos imóveis vinculados ao Fundo, bem como as condições de concessão de subsídios diretos aos mutuários de menor poder aquisitivo,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS DIRETRIZES GERAIS DOS FINANCIAMENTOS

Art. 1º - As operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH obedecerão às diretrizes e aos programas estabelecidos pelo Conselho do Fundo.

Art. 2º - As operações do Fundo serão contratadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP, na qualidade de órgão operador, após aprovação da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

§ 1º - Os custos das obras de infraestrutura básica, nas operações de produção, de recuperação ou de melhoria das unidades habitacionais não serão repassados aos beneficiários finais, no valor de financiamento de imóveis vinculados ao Fundo, devendo onerar recursos consignados no Plano Anual de Metas aprovado pelo Conselho.

§ 2º - Nos empreendimentos produzidos, parcial ou totalmente, com recursos do Fundo, os imóveis destinados ao uso misto ou destinados exclusivamente a uso comercial ou de prestação de serviços terão condições de financiamento distintas das condições de financiamento dos imóveis exclusivamente residenciais, submetendo-se à regulamentação específica.

§ 3º - Nos financiamentos a beneficiários finais, as parcelas mensais de amortização e de juros serão reajustadas pelos mesmos índices da atualização dos respectivos saldos devedores.

§ 4º - A concessão dos financiamentos de imóveis vinculados ao Fundo deverá estar, sempre que possível, condicionada à exigência de poupança prévia.

§ 5º - O preço dos imóveis a serem financiados pelo Fundo poderá ser quitado, parcial ou totalmente, pelos beneficiários, com recursos próprios da Poupança ou da sua conta vinculada do FGTS.

§ 6º - Os mutuários do Fundo poderão, a qualquer tempo, amortizar, parcial ou totalmente, o saldo devedor do seu financiamento.

§ 7º - Parte dos estoques dos imóveis residenciais poderá ser destinada a pessoas mais idosas ou a famílias, desde que, em qualquer caso, desprovidas de renda suficiente para assumir os encargos de um financiamento habitacional.

§ 8º - As operações do Fundo, financiadas com recursos externos, nacionais ou internacionais, poderão ter condições de financiamento aos beneficiários finais distintas das previstas neste decreto e nas demais normas complementares, quando assim exigido pela entidade financiadora.

Art. 3º - Fica vedada a concessão, pelo Fundo, de financiamento de imóveis de uso residencial ou misto para:

I) Não residentes no Município de São Paulo;

II) Beneficiários de programas de habitação de interesse social, que tenham repassado seu imóvel sem a anuência do responsável pelo programa;

III) Proprietários, promitentes compradores ou cessionários de outro imóvel residencial.

Parágrafo único - Em se tratando de imóveis destinados a uso comercial ou de prestação de serviços, aplicam-se as vedações previstas no inciso II.

Art. 4º - Até que haja equilíbrio entre a oferta e a demanda de unidades habitacionais vinculadas ao Fundo, serão adotados, pelo Conselho, critérios para estabelecimento de prioridade no atendimento aos beneficiários potenciais de cada empreendimento, considerando-se, com referência aos futuros titulares do contrato, entre outros fatores:

I) Maior tempo de residência no Município de São Paulo;

II) Mais idade.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE ADMINISTRAÇÃO DAS OPERAÇÕES

Art. 5º - Os recursos do Fundo poderão ser aplicados diretamente pela COHAB-SP ou repassados a outros agentes, conforme definido nos programas estabelecidos pelo Conselho.

Art. 6º - Na fase de produção dos empreendimentos ou de execução de obras, os recursos do Fundo constituirão investimentos, que serão atualizados e remunerados nas seguintes condições:

I - Índice de reajuste a ser definido pelo Conselho e pela Secretaria Municipal de Finanças - SP;

II - Taxa de juros mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 7º - Os prazos de carência, para retorno dos investimentos do Fundo, serão aprovados pelo Conselho, mediante proposta da SEHAB.

Parágrafo único - Entende-se por prazo de carência o período compreendido entre a primeira liberação de recursos e a assinatura de contratos com beneficiários finais da operação.

Art. 8º - Após a conclusão dos empreendimentos, a COHAB-SP deverá apurar o valor total dos investimentos e o custo médio unitário das unidades, discriminando os itens da composição de custo que incidirão no valor de venda, bem como aqueles não incidentes, de acordo com a legislação em vigor.

Art. 9º - A aplicação dos recursos recebidos de fontes externas, nacionais ou internacionais, deverá obedecer às condições estipuladas nos contratos firmados com as entidades financiadoras.

Art. 10 - As condições de retorno dos recursos de cada operação da COHAB-SP ao Fundo serão análogas às condições de retorno estipuladas nos financiamentos aos mutuários, no caso de venda dos imóveis, ou das retribuições, no caso de permissão de uso.

§ 1º - No caso de venda das unidades, a parcela mensal do retorno corresponderá ao valor das amortizações e dos juros mensais recebidos dos mutuários.

§ 2º - No caso da permissão de uso, a parcela mensal do retorno corresponderá ao valor das retribuições mensais, deduzidas as despesas de responsabilidade do permissionário, cobradas em conjunto com aquele valor.

§ 3º - Ocorrendo inadimplência dos mutuários ou dos permissionários, caberá à COHAB-SP depositar, a favor do Fundo, o montante correspondente aos valores não pagos, nas condições estabelecidas pelo Conselho.

Art. 11 - A movimentação dos recursos do Fundo será efetuada através de contas bancárias, mediante acompanhamento contábil e gerencial da SEHAB.

Parágrafo único - A movimentação incluirá os recursos desembolsados e as liberações nas fases de execução de obras e de manutenção dos empreendimentos, bem como os retornos dos financiamentos e das retribuições das permissões de uso, na proporção da participação do Fundo no investimento e de acordo com as particularidades de cada operação.

CAPÍTULO III

DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO HABITACIONAL AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS DO FUNDO

Art. 12 - Os financiamentos aos beneficiários finais deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - Prazo de até de 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável no máximo em até 20% (vinte por cento) do prazo original, mediante renegociação;

II - Juros mínimos de 2% (dois por cento) e máximos de 8% (oito por cento) ao ano;

III - Comprometimento mínimo de 10% (dez por cento) da renda familiar, com o pagamento da prestação inicial, e máximo de 30% (trinta por cento), variando de acordo com a renda "per capita" da família;

IV - Comprometimento máximo da renda familiar limitado a 30% (trinta por cento) ao longo do prazo do financiamento;

V - Renda familiar mensal máxima limitada a 10 (dez) salários mínimos, nas operações padrão do Fundo.

§ 1º - Poderá ser concedido financiamento a famílias com renda superior a 10 (dez) salários mínimos, nos empreendimentos integrados, mediante aprovação do Conselho.

§ 2º - Poderá ser concedido financiamento a famílias com ganhos oriundos de trabalho autônomo, não sequencial, cujo valor mensal possa ser estimado para estabelecimento das condições de financiamento.

§ 3º - O Conselho deverá normatizar a composição da renda familiar para obtenção de financiamento habitacional e a comprovação dos rendimentos poderá ser feita por meio de contra-cheques, extratos bancários, declaração do imposto de renda, declaração do empregador ou contratante dos serviços, ou outros meios que venham a ser definidos pelo Conselho.

Art. 13 - A prestação mensal do financiamento terá a seguinte composição:

I) Valor da amortização e dos juros: A + J;

II) Valor da contribuição à conta de compatibilização da prestação: 8,33% (oito por cento e trinta e três centésimos) do valor de A + J;

III) Valor do prêmio do seguro de morte e invalidez permanente.

Parágrafo único - O percentual a que se refere o inciso II deste artigo poderá ser alterado por resolução do Conselho do FMH.

Art. 14 - Será adotada a Tabela Price de amortização para os financiamentos com recursos do Fundo.

Art. 15 - Caberá à SEHAB, mediante a aprovação do Conselho, definir:

I) A composição dos investimentos em termos de incidência e não-incidência dos custos no valor de venda dos imóveis vinculados ao Fundo;

II) Os limites máximos dos valores unitários de investimento e de financiamento;

III) O percentual de atendimento a famílias com renda superior a 10 (dez) salários mínimos;

IV) A fixação do limite máximo dessa renda.

Art. 16 - A conta de compatibilização da prestação será individualizada e contabilizada em separado por mutuário, integrada pelas contribuições do próprio mutuário, atualizada pelos mesmos índices e na mesma periodicidade do saldo devedor do contrato e remunerada a juros de 0,5% (meio por cento) ao mês.

§ 1º - Quando a atualização da prestação do financiamento do mutuário resultar em comprometimento de sua renda superior ao limite máximo previsto em contrato, a prestação será reduzida de modo a restabelecer o limite máximo previsto.

§ 2º - O valor da redução referido no parágrafo anterior será abatido da conta de compatibilização da prestação do mutuário.

§ 3º - Os saldos da conta de compatibilização da prestação serão aferidos anualmente e os valores credores e devedores serão, respectivamente, creditados ou debitados ao longo do prazo contratual.

§ 4º - Os mecanismos de compatibilização entre a prestação e a renda não substituem a responsabilidade dos mutuários pela amortização total do financiamento obtido.

Art. 17 - Os procedimentos descritos nos parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo 16 não se aplicam aos casos a que se refere o parágrafo 1º do artigo 12, bem como àqueles em que houver redução de renda familiar em decorrência de desemprego, mudança de emprego ou alteração no número de componentes da renda familiar, sem que sua parte possa ser coberta por seguro.

Parágrafo único - Aos mutuários de que trata este artigo será assegurado o direito à renegociação das suas dívidas mediante repactuação do valor das prestações e da dilatação do prazo de financiamento até o limite de 20% (vinte por cento) do prazo original, mantidas as demais condições contratuais.

Art. 18 - Durante todo o curso dos contratos, serão mantidos demonstrativos da evolução das contas de compatibilização da prestação, com apuração anual dos saldos devedores ou credores.

Art. 19 - Será feita a liquidação antecipada do financiamento sempre que o saldo credor da conta de compatibilização da prestação for igual ao saldo devedor do financiamento.

Art. 20 - Caberá à SEHAB submeter à aprovação do Conselho do FMH os procedimentos a serem adotados nos casos em que as contas de compatibilização de prestação apresentem saldo devedor, considerando as seguintes situações:

- I - Valor do saldo devedor equivalente a 12 (doze) prestações mensais;
- II - Transferência do financiamento por sub-regação, com anuência da COHAB/SP;
- III - Término do prazo original do contrato.

CAPÍTULO V

DO SUBSÍDIO DIRETO AO MUTUÁRIO DO FMH

Art. 21 - O subsídio direto aos mutuários, que tem por finalidade permitir às famílias de menor renda o acesso ao financiamento dos imóveis vinculadas ao Fundo, está condicionado às disponibilidades anuais de recursos.

§ 1º - O subsídio será concedido ao mutuário, por meio de contrato específico, com prazo de 12 (doze) meses, admitida a sua renovação mediante comprovação da necessidade de manutenção do benefício.

§ 2º - O subsídio é intransferível, vinculado ao mutuário e não ao imóvel, representando um valor a ser deduzido do valor da prestação devida em decorrência do financiamento, considerado o prazo máximo permitido para retorno.

§ 3º - O valor do subsídio não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do valor da prestação do imóvel.

§ 4º - O mutuário beneficiado com subsídio perderá automaticamente o benefício no caso de inadimplência no contrato de financiamento.

Art. 22 - O Conselho do FMH encaminhará à Secretaria das Finanças - SF, anualmente, proposta de vinculação de recursos do Fundo para suporte da política

de subsídio ao mutuário, que deverá ter como referência o perfil de renda familiar dos grupos selecionados para atendimento habitacional e os produtos aprovados para os referidos grupos.

Art. 23 - A SEHAB, consideradas as disponibilidades anuais de recursos, definirá:

- I) A graduação dos valores dos subsídios a serem concedidos;
- II) Os critérios para a sua concessão;
- III) Os procedimentos de fiscalização, de controle e de comprovação da necessidade de renovação do benefício;
- IV - O tratamento a ser dado aos mutuários que tiverem os contratos de subsídios renovados por um período de 5 (cinco) anos consecutivos.

Art. 24 - Quando, em função de desemprego do mutuário ou de qualquer dos co-responsáveis pelo financiamento, o comprometimento da renda familiar resultar maior que o limite fixado em contrato, poderá ser concedido, a pedido do interessado, financiamento complementar, para cobertura de parte da prestação mensal, enquanto perdurar a situação de desemprego.

§ 1º - O financiamento a que se refere o "caput" deste artigo poderá ser pago em uma só parcela ou em prestações mensais e sucessivas, juntamente com as prestações do financiamento habitacional.

§ 2º - As condições desse financiamento complementar, tais como valor máximo, prazo, taxa de juros ao ano e formas de amortização deverão ser disciplinadas por resolução do Conselho.

CAPÍTULO VII

DO ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS NÃO COMERCIALIZADAS PELOS BENEFICIÁRIOS DOS PROGRAMAS DO FMH

Art. 25 - Alternativamente à comercialização, as unidades habitacionais produzidas com recursos do Fundo poderão ser cedidas em permissão de uso onerosa de caráter social, com prévia autorização de SEHAB.

Parágrafo único - O número de unidades habitacionais não comercializadas não poderá ultrapassar a 25% (vinte e cinco por cento) do estoque de unidades vinculadas ao Fundo.

Art. 26 - Parte dos imóveis a que se refere o artigo 25 deverá ser reservada para pessoas com 45 anos ou mais, bem como a casais cujos integrantes estejam nessa faixa de idade, que não tenham renda para obtenção de financiamento habitacional.

Parágrafo único - Quando o imóvel for ocupado exclusivamente pelo casal ou pessoa só, o valor da retribuição mensal pelo uso do imóvel deverá ser definido em função da renda mensal do permissionário, não devendo ultrapassar a 20% (vinte por cento) de seus rendimentos mensais.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27 - Os contratos de financiamento vinculados ao extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal - FUNAPS deverão ter as condições neles estabelecidas integralmente respeitadas.

Parágrafo único - A SEHAB e a COHAB-SP deverão adotar as medidas necessárias ao aperfeiçoamento jurídico dos referidos contratos, no âmbito das respectivas competências.

Art. 28 - A SEHAB deverá elaborar normas sobre os procedimentos operacionais necessários ao cumprimento dos dispositivos deste decreto, submetendo-as à aprovação do Conselho do FMH, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 29 - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 24 de outubro de 1996, 443ª da fundação de São Paulo.

PAULO MALUF, PREFEITO

MÔNICA HERNAN SALEM CAGGIANO, Secretária dos Negócios Jurídicos

JOSÉ ANTONIO DE FREITAS, Secretário das Finanças
LAIR ALBERTO SOARES KRAHENBUHL, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

ROBERTO PAULO RICHTER, Respondendo pelo Expediente da Secretaria Municipal do Planejamento
Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 24 de outubro de 1996.

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal

Retificação da publicação do dia 25/outubro/1996
DECRETO Nº 36.471, de 24 de outubro de 1996
Leia-se como segue e não como constou:

Art. 17 - Os procedimentos descritos..... não se aplicam aos casos a que se refere o parágrafo 2º, do artigo 12,