

DECRETO Nº 44.594, DE 12 DE ABRIL DE 2004

Regulamenta o artigo 14 da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994.

MARTA SUPLICY, Prefeita do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO a instituição, pela Lei nº 13.425, de 2 de setembro de 2002, do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo, de âmbito mais amplo que o do extinto Conselho do Fundo Municipal de Habitação;

CONSIDERANDO a necessidade de adequação da regulamentação da Lei nº 11.632, de 1994, às atribuições do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo,

DECRETA:

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 Municipal de Habitação de São Paulo - CMH.

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. Nos empreendimentos produzidos, parcial ou totalmente, com recursos do Fundo, os imóveis destinados ao uso misto ou destinados exclusivamente ao 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.

§ 2º. Nos financiamentos a beneficiários finais, as parcelas mensais de amortização e de juros serão reajustadas pelos mesmos índices da atualização dos respectivos saldos devedores.

§ 3º. O preço dos imóveis a serem financiados pelo Fundo poderá ser pago, parcial ou totalmente, pelos beneficiários, com recursos próprios da poupança ou da sua conta vinculada do FGTS.

§ 4º. Os beneficiários de programas com recursos do Fundo poderão, a qualquer tempo, amortizar, parcial ou totalmente, o saldo devedor do seu financiamento.

§ 5º. As operações do FMH 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, com recursos do FMH, 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 aplica-se a vedação prevista no inciso II do "caput" deste artigo.

Art. 4º. Caberá à SEHAB, mediante aprovação do CMH, 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 investimentos e de financiamentos.

Parágrafo único. Os custos das obras de urbanização, infra-estrutura básica e serviços essenciais, em qualquer das operações, não serão repassados aos beneficiários finais, devendo onerar recursos consignados no Plano Anual de Metas aprovado pelo Conselho.

Art. 5º. Serão definidos pelo CMH, em cada programa da Política Municipal de Habitação, os critérios para estabelecimento de prioridade no atendimento aos beneficiários potenciais de cada empreendimento.

CAPÍTULO II

DAS CONDIÇÕES DE ADMINISTRAÇÃO DAS OPERAÇÕES

Art. 6º. Os recursos do FMH poderão ser aplicados diretamente pela COHAB/SP ou repassados a outros agentes, conforme definido nos programas estabelecidos pelo CMH.

Art. 7º. Os recursos do Fundo, quando aplicados nos programas da Política Municipal de Habitação, constituirão investimentos, que serão atualizados e remunerados nas seguintes condições:

I - reajuste pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômica (IPC - FIPE), ou outro que venha a substituí-lo;

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

Art. 8º. Os prazos de carência para retorno dos investimentos do Fundo serão definidos pelo CMH na resolução que aprovar cada programa da Política Municipal de Habitação, mediante proposta da SEHAB.

Parágrafo único. Entende-se por prazo de carência para retorno dos investimentos do Fundo o período compreendido entre a primeira liberação de recursos ao agente operador e a assinatura de contratos com beneficiários finais da operação.

Art. 9º. 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. 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 beneficiários, 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 beneficiários, 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 de cada programa da Política Municipal de Habitação, 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 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 - sistema de amortização compatível com cada programa da Política Municipal de

Habitação;

IV - comprometimento mínimo de 10% (dez por cento) da renda familiar, com o pagamento da prestação inicial, e máximo de 30% (trinta por cento);

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

§ 1º. Poderá ser concedido financiamento a famílias com ganhos oriundos de trabalhos autônomos, não seqüenciais, cujo valor mensal possa ser estimado para estabelecimento das condições de financiamento.

§ 2º. O CMH deverá normatizar a composição da renda familiar para obtenção de financiamento habitacional e a comprovação dos rendimentos em cada programa da Política Municipal de Habitação que seja aprovado pelo Conselho, levando em consideração o número de membros da família.

§ 3º. Em cada programa aprovado pelo CMH será estabelecida gradação na taxa de juros e nos limites de comprometimento de renda, de acordo com as faixas de renda.

Art. 13. O encargo mensal do financiamento terá a composição definida na resolução que aprove cada programa e, na medida em que couber em cada programa, terá a seguinte composição:

I - valor da amortização e dos juros;

II - valor do prêmio do seguro por morte e invalidez permanente.

Parágrafo único. Para cálculo dos valores das prestações mensais, será adotado sistema de amortização compatível com cada programa da Política Municipal de Habitação.

CAPITULO IV

DO SUBSÍDIO DIRETO AO BENEFICIÁRIO DO FMH

Art. 14. O subsídio direto a ser concedido pelo FMH a seus beneficiários destina-se a possibilitar, às famílias que possuem renda de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos, o acesso aos programas da Política Municipal de Habitação, conforme diretrizes do CMH.

§ 1º. O subsídio é intransferível, vinculado ao beneficiário, não ao imóvel.

§ 2º. O beneficiário do subsídio perderá automaticamente o benefício em caso de inadimplência no contrato de financiamento, locação ou sublocação.

Art. 15. No Plano de Metas anual, aprovado pelo CMH, deverá ser definida a alocação de recursos específicos para subsídios, bem como as porcentagens de subsídios destinadas a cada faixa de renda, de acordo com as demandas apontadas no Plano Municipal de Habitação.

Art. 16. Consideradas as disponibilidades anuais de recursos e respeitadas as características de cada programa aprovado pelo CMH, a SEHAB definirá:

I - a gradação dos valores dos subsídios a serem concedidos;

II - os critérios para sua concessão;

III - os procedimentos de fiscalização, controle e comprovação da necessidade de renovação do benefício.

CAPÍTULO V

DO REFINANCIAMENTO POR PERDA DA CAPACIDADE DE PAGAMENTO

Art. 17. Quando, em função da perda da capacidade de pagamento 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 e após a análise do órgão operador, financiamento complementar para cobertura de parte da prestação mensal, enquanto perdurar essa situação.

§ 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, ou ao final deste.

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

§ 3º. Aos mutuários de que trata este artigo será assegurado o direito de renegociação de suas dívidas, referentemente ao valor das prestações ou ao prazo de financiamento, até o limite de 20% (vinte por cento) do prazo originariamente estipulado, mantidas as demais condições contratuais.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Nos casos em que as unidades habitacionais estiverem em processo de regularização ou em que houver insuficiência de renda compatível com a comercialização, serão utilizados, alternativamente ao instrumento de compromisso de compra e venda, termos de cessão, permissão ou concessão de uso.

Art. 19. 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. 20. A SEHAB deverá elaborar normas sobre os procedimentos operacionais necessários ao cumprimento dos dispositivos deste decreto, submetendo-as à aprovação do CMH.

Art. 21. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados os Decretos nº 36.471, de 24 de outubro de 1996, nº 37.061, de 15 de setembro de 1997 e nº 42.876, de 19 de fevereiro de 2003.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 12 de abril de 2004, 451º da fundação de São Paulo.

MARTA SUPLICY, PREFEITA

LUIZ TARCÍSIO TEIXEIRA FERREIRA, Secretário dos Negócios Jurídicos

LUÍS CARLOS FERNANDES AFONSO, Secretário das Finanças e Desenvolvimento Econômico

MARCOS QUEIROGA BARRETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 12 de abril de 2004.

RUIGOETHE DA COSTA FALCÃO, Secretário do Governo Municipal