



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 60.927, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021

Regulamenta a Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021 Programa Pode Entrar.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

**DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS E DAS MODALIDADES DE CARTA DE
CRÉDITO HABITACIONAL**

Art. 1º O presente decreto regulamenta a expedição e utilização das Cartas de Crédito Habitacionais, previstas na Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021 Programa Pode Entrar.

Art. 2º A Carta de Crédito Habitacional é um instrumento representativo de crédito financeiro emitido a beneficiários dos programas habitacionais promovidos pelo Município de São Paulo para fins de aquisição de unidades habitacionais cadastradas em listagem pública mantida junto à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP.

§ 1º Poderão ser emitidas cartas de crédito habitacionais nas seguintes modalidades:

- I - Carta de Crédito Modalidade Convencional;
- II - Carta de Crédito Modalidade Subsídio;
- III - Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio.

§ 2º As Cartas de Crédito Habitacional serão concedidas para a aquisição de imóveis constantes na listagem pública prevista no caput deste artigo, com a finalidade de viabilizar a obtenção de financiamento imobiliário junto aos agentes financeiros conveniados com o Município de São Paulo ou a aquisição direta de imóvel, observadas as regras e critérios da política habitacional do Município e as disposições específicas dos editais de chamamento lançados pela COHAB-SP.

§ 3º A utilização da Carta de Crédito Habitacional, em qualquer de suas 3 (três) modalidades previstas no § 1º deste artigo, constitui modalidade de atendimento habitacional definitivo, incluindo o nome dos beneficiários nas listagens de atendimentos definitivos realizados pela Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB e pela COHAB-SP.

§ 4º A Carta de Crédito Habitacional será emitida uma única vez a cada beneficiário, sendo intransferível a terceiros e utilizável somente nos termos e condições especificadas neste decreto.

Art. 3º Para fins deste decreto, entende-se por:

I - agente financeiro conveniado: a instituição financeira que detém qualquer forma de ajuste com o Município de São Paulo para a execução dos programas de concessão de Carta de Crédito Habitacional;

II - agente financeiro custodiante: banco centralizador da disponibilidade de caixa da Administração Pública Municipal Direta, no qual os recursos financeiros aplicados no programa de concessão de Carta de Crédito Habitacional ficarão custodiados;

III - Carta de Crédito Modalidade Convencional: Carta de Crédito Habitacional que deverá ter seus valores integralmente restituídos pelos beneficiários;

IV - Carta de Crédito Modalidade Subsídio: Carta de Crédito Habitacional na qual há dispensa da restituição dos valores pelos beneficiários;

V - Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio: Carta de Crédito Habitacional que terá seus valores parcialmente restituídos pelos beneficiários;

VI - Listagem Pública: relação de imóveis para os quais é autorizada a aquisição por meio da utilização de Carta de Crédito Habitacional, conforme artigo 30 da Lei nº 17.638, de 2021 e as disposições deste decreto.

Parágrafo único. No caso de existência de um único agente financeiro conveniado, este atuará, também, como agente financeiro custodiante.

Art. 4º Eventuais direitos de crédito gerados contra terceiros, na forma deste decreto, serão de titularidade da entidade efetivamente responsável pela disponibilização de recursos financeiros para concessão das respectivas Cartas de Crédito Habitacional.

§ 1º Salvo disposição legal em sentido contrário, não se aplicará qualquer vinculação às restituições de valores das Cartas de Crédito Habitacional, exceto as previamente aplicáveis aos recursos financeiros utilizados nas suas concessões, hipótese na qual ficará mantida a vinculação original dos recursos financeiros utilizados.

§ 2º A Administração Pública Municipal Direta ou Indireta poderá ceder, onerosamente, qualquer direito de crédito de sua titularidade gerado contra terceiro na forma desse decreto a outra entidade integrante da Administração Pública Municipal.

§ 3º Inclui-se na previsão do caput deste artigo a restituição, pelo agente financeiro conveniado, dos valores das Cartas de Crédito Habitacional no caso de desfazimento ou não realização da aquisição do imóvel.

CAPÍTULO II

DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA ACESSO

À CARTA DE CRÉDITO HABITACIONAL

Art. 5º O cadastramento dos possíveis beneficiários da Carta de Crédito Habitacional será realizado:

I - de ofício, pela SEHAB;

II - mediante requerimento dos interessados em utilizar o instrumento, pela COHAB-SP;

III - pela COHAB-SP, a pedido das demais pastas da Administração Pública Municipal, na hipótese de políticas públicas transversais que incluam o atendimento habitacional, com recursos orçamentários dos órgãos solicitantes.

§ 1º A SEHAB cadastrará, de ofício, os possíveis beneficiários no sistema HABITASAMPA, nas seguintes situações:

I - remoção em decorrência de obras públicas estratégicas de infraestrutura e de saneamento básico, realizadas pelo Município ou por outro Ente da Federação em parceria com o Município;

II - remoção em áreas objeto de intervenção dos Programas de Urbanização de Favelas, Recuperação de Empreendimentos Habitacionais ou de Regularização Fundiária, sob a responsabilidade direta da SEHAB ou em parceria com outros municípios, órgãos do Estado e da União;

III - atendimento emergencial em decorrência de desastres em áreas ou imóveis de ocupação consolidada, tais como: acidentes geológicos, desabamentos, inundações, alagamentos, incêndios, contaminações químicas e outros, devidamente caracterizados pela Defesa Civil e Subprefeituras;

IV - remoção de moradores em áreas ou imóveis de ocupação consolidada por motivo de risco, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil e realizada a interdição das moradias pela Subprefeitura responsável pela área;

V - outras hipóteses constantes em programas específicos com previsão de atendimento habitacional promovidos pelo Município de São Paulo.

§ 2º A COHAB-SP cadastrará os possíveis beneficiários no sistema HABITASAMPA após o preenchimento, pelo interessado, de formulário eletrônico disponibilizado no sítio eletrônico da empresa, ou mediante comparecimento na Central da Habitação.

Art. 6º Realizado o cadastramento dos interessados, a COHAB-SP analisará a elegibilidade preliminar dos possíveis beneficiários à obtenção de Carta de Crédito Habitacional, publicando-se a decisão no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico do HABITASAMPA.

§ 1º Para serem preliminarmente elegíveis à obtenção da Carta de Crédito Habitacional os beneficiários deverão atender ao disposto nos artigos 5º e 6º da Lei n. 17.638, de 2021.

§ 2º A COHAB-SP poderá promover a complementação ou correção dos dados do cadastramento inicialmente realizado, atualizando os dados no sistema HABITASAMPA.

§ 3º A comprovação da condição prevista no inciso I do artigo 6º da Lei n. 17.638, de 2021, aplicável aos possíveis beneficiários, será realizada nos termos a serem definidos em instrução normativa emitida pela SEHAB.

§ 4º A decisão de que trata o caput deste artigo deverá ser devidamente fundamentada, cabendo recurso por parte do beneficiário em caso de indeferimento, a ser dirigido ao Secretário Municipal Habitação, no prazo de 15 dias contados da publicação da decisão.

CAPÍTULO III

DOS EDITAIS DE CONCESSÃO

DAS CARTAS DE CRÉDITO HABITACIONAL

Art. 7º A COHAB-SP somente poderá realizar o lançamento de editais de Concessão de Carta de Crédito Habitacional quando atendidas as seguintes condições:

I - existência de recursos orçamentários e financeiros específicos e disponíveis;

II - autorização prévia da SEHAB ou da pasta responsável pela política transversal que inclua atendimento habitacional, se o caso;

III - anuência da Secretaria Municipal de Fazenda no tocante à disciplina dos encargos e condições de pagamento dos recursos disponibilizados pelo Poder Público a cada edital.

§ 1º Os editais de que trata este artigo estabelecerão, de acordo com as especificidades da demanda e do programa habitacional especificamente promovido, no mínimo:

I - as modalidades de Carta de Crédito Habitacional que serão oferecidas;

II - valor total a ser oferecido, a ser distribuído mediante a emissão das cartas de crédito;

III - valores máximos e mínimos das Carta de Crédito Habitacional a serem expedidas pela COHAB-SP;

IV - valores máximos, mínimos ou únicos das prestações, se for o caso;

V - juros e reajustes incidentes e tempo de amortização da dívida decorrentes da concessão de Cartas de Crédito Modalidade Convencional e Cartas de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio, inclusive encargos pelo atraso;

VI - a definição do público-alvo de beneficiários a serem atendidos pelo edital, bem como os critérios de elegibilidade para concessão do benefício;

VII - os critérios para cálculo de comprometimento excessivo da renda familiar para fins de definição do valor da Carta de Crédito Modalidade Subsídio ou do valor reembolsável ao Município da Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio;

VIII - a definição da forma de seleção dos imóveis a serem adquiridos;

IX - programação estimada de concessão das Cartas de Crédito Habitacional;

X - prazo para utilização, pelo beneficiário, das Cartas de Crédito Habitacional concedidas.

§ 2º Fica vedada a concessão de Cartas de Crédito Habitacional em valor global superior à disponibilidade financeira da conta gráfica do agente financeiro custodiante ou previsto a cada edital.

§ 3º A cada Edital, caso o número de interessados em obter a Carta de Crédito Habitacional seja superior à possibilidade de concessão do benefício, o desempate considerará os critérios estabelecidos no regulamento específico de critérios de elegibilidade para concessão de atendimento habitacional definitivo e de priorização da demanda habitacional no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo.

Art. 8º Atendidos os requisitos do edital específico lançado pela COHAB-SP, os beneficiários declarados elegíveis à obtenção da Carta de Crédito Habitacional poderão requerer à COHAB-SP que encaminhe correspondência ao agente financeiro conveniado, solicitando análise da sua capacidade de obtenção de financiamento imobiliário.

§ 1º O agente financeiro indicará o valor máximo de capacidade de financiamento imobiliário do beneficiário, ou indicará a sua não elegibilidade à obtenção do empréstimo pela instituição financeira.

§ 2º A decisão de não elegibilidade à obtenção do crédito imobiliário pelo agente financeiro implicará, de acordo com as regras do edital específico, alternativamente:

I - no prosseguimento do pedido de expedição de Carta de Crédito Modalidade Convencional no valor necessário à aquisição do imóvel;

II - no prosseguimento do pedido de expedição de Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio no valor necessário à aquisição do imóvel;

III - na concessão de Carta de Crédito Modalidade Subsídio no valor necessário à aquisição do imóvel;

IV - no encaminhamento do beneficiário a outros programas habitacionais promovidos pelo Município.

§ 3º Nas hipóteses previstas nos incisos I e II do parágrafo §2º deste artigo, a aquisição do imóvel será realizada por meio de alienação fiduciária, figurando o Município como credor fiduciário.

§ 4º Sendo considerado elegível à obtenção de financiamento habitacional por agente financeiro conveniado, a COHAB-SP realizará a análise financeira da condição do beneficiário, definindo a modalidade e o valor da Carta de Crédito Habitacional a ser fornecida, observados os parâmetros definidos no edital.

§ 5º A análise prevista no parágrafo anterior considerará a renda bruta familiar e o valor de comprometimento máximo da renda com financiamento imobiliário, observando-se, para tanto, critérios para definição de comprometimento excessivo da renda familiar estabelecidos em portaria da COHAB-SP.

§ 6º A COHAB-SP poderá fornecer apoio aos interessados à obtenção de financiamento habitacional junto aos agentes financeiros conveniados.

Art. 9º Observados os limites previstos em cada edital:

I - Os valores das Cartas de Crédito Habitacional Convencionais serão correspondentes:

a) na hipótese de beneficiário elegível a financiamento habitacional realizado pelo agente financeiro conveniado, à diferença entre o valor máximo de financiamento imobiliário obtível pelo interessado, nos termos informados pela instituição financeira, e o valor da aquisição do bem constante na listagem pública prevista neste decreto;

b) na hipótese de beneficiário não elegível a financiamento habitacional por parte do agente financeiro conveniado e nas hipóteses de programas específicos promovidos pelo

Poder Público Municipal, ao valor integral de aquisição do bem constante na listagem pública prevista neste decreto.

II - O valor da Carta de Crédito Modalidade Subsídio corresponderá ao valor do imóvel constante na listagem pública prevista neste decreto a ser adquirido pelo beneficiário ou ao valor necessário à viabilização da contratação de financiamento habitacional junto a agente financeiro conveniado sem comprometimento da renda familiar mensal do beneficiário.

Parágrafo único. Os valores máximos não reembolsáveis na expedição da Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio serão definidos a cada edital.

CAPÍTULO IV

DA LISTA PÚBLICA DE IMÓVEIS

Art. 10. O cadastramento de imóveis na listagem pública de unidades imobiliárias adquiríveis mediante utilização da Carta de Crédito Habitacional poderá ser realizado mediante simples solicitação por parte dos proprietários ou por intermédio de chamamentos específicos realizados pela COHAB-SP.

§ 1º Os imóveis a serem cadastrados mediante solicitação dos proprietários deverão atender às condições estabelecidas em portaria da SEHAB, observando-se, no mínimo, as exigências definidas no tocante aos seguintes elementos:

I - para unidades imobiliárias prontas:

- a) regularidade fiscal e registral;
- b) metragem mínima e máxima;
- c) valor máximo do imóvel;
- d) disponibilidade imediata para transmissão de posse e propriedade;
- e) condições de habitabilidade;
- f) ausência de dívidas condominiais, se cabível.

II - para unidades imobiliárias em construção:

- a) regularidade fiscal e registral;
- b) metragem mínima e máxima;
- c) valor máximo do imóvel;
- d) registro da incorporação, nos termos da Lei Federal n. 4.591 de 1964;
- e) disponibilidade para transmissão da propriedade por intermédio de instrumento particular com força de escritura pública de aquisição de imóvel e financiamento com alienação fiduciária em garantia.

§ 2º A COHAB-SP analisará a documentação apresentada pelos proprietários previamente à inclusão do imóvel na lista pública, devendo as condições serem confirmadas no momento da escolha realizada pelo beneficiário da Carta de Crédito Habitacional.

§ 3º Os chamamentos específicos realizados pela COHAB-SP poderão prever condições diferenciadas de elegibilidade de imóveis, nos termos dos programas habitacionais estabelecidos pela SEHAB ou pelas pastas solicitantes.

CAPÍTULO V

DAS CONTAS ESPECÍFICAS DESTINADOS À UTILIZAÇÃO

DAS CARTAS DE CRÉDITO HABITACIONAL

Art. 11. O agente financeiro custodiante manterá conta gráfica, única e específica, de titularidade do Município, vinculada ao programa de Cartas de Crédito Habitacional.

§ 1º A movimentação financeira dos recursos depositados será realizada nas seguintes hipóteses:

I - aos agentes financeiros conveniados, no valor das Cartas de Crédito emitidas pela COHAB-SP a favor de cada agente financeiro conveniado;

II - ao Município, quando da finalização de cada edital de concessão de Carta de Crédito Habitacional, no valor não utilizado;

III - ao Município, mensalmente, no valor do rendimento obtido no mês anterior, inclusive as transferências de que trata o inciso III, do caput do artigo 12 deste decreto.

§ 2º Enquanto não utilizados, os recursos financeiros serão aplicados na forma definida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 12. Os agentes financeiros conveniados manterão conta gráfica, específica, de titularidade do Município, vinculada ao programa de Cartas de Crédito Habitacional.

§ 1º A movimentação financeira dos recursos depositados somente poderá ser realizada:

I - pelo agente financeiro conveniado quando da utilização de Carta de Crédito Habitacional pelo beneficiário para aquisição de imóvel informado na Carta de Crédito Habitacional, constante da Lista Pública;

II - pelo agente financeiro conveniado, para devolução à conta do agente financeiro custodiante, quando expirado o prazo de utilização da Carta de Crédito Habitacional cujo valor foi previamente transferido pelo agente financeiro custodiante;

III - à conta do agente financeiro custodiante, mensalmente, no valor do rendimento obtido no mês anterior.

§ 2º Enquanto não utilizados, os recursos financeiros serão aplicados na forma definida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

CAPÍTULO VI

DA ADESÃO DAS ASSOCIAÇÕES E COOPERATIVAS HABITACIONAIS

Art. 13. As associações e cooperativas habitacionais poderão celebrar Termos de Cooperação com o Poder Público Municipal para realizar empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Pode Entrar, desde que constituídas formalmente como organizações da sociedade civil, nos termos da Lei Federal nº 13.019, de 31 de julho de 2014 e Decreto nº 57.575, de 29 de dezembro de 2016.

Parágrafo único. Os Termos de Cooperação previstos no caput deste artigo serão celebrados pela COHAB, observadas as regras específicas a serem estabelecidas em atos próprios pela SEHAB, pela COHAB e pelo Conselho Municipal de Habitação - CMH, em suas esferas de atribuições.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 14. A SEHAB definirá, por portaria, os modelos-padrão e os procedimentos de emissão das Cartas de Crédito Habitacional.

Art. 15. Os ajustes formulados com os agentes financeiros deverão prever a prestação de contas dos valores depositados nas contas gráficas, em periodicidade mensal.

Art. 16. Enquanto não regulamentados os artigos 34 e 35 da Lei n. 17.368, de 2021, fica vedada a concessão de garantias aos financiamentos concedidos pelo agente financeiro conveniado por parte do Município.

Art. 17. A COHAB avaliará a viabilidade de construção de equipamentos destinados à locação social no âmbito das parcerias público-privadas vigentes, observadas as condições estabelecidas nos contratos.

Art. 18. A Secretaria Executiva de Desestatização e Parcerias, da Secretaria de Governo Municipal fica autorizada a promover chamamento público para credenciamento de imóveis elegíveis para aquisição no âmbito do Programa Pode Entrar.

Art. 19. Este decreto entrará em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, em 20 de dezembro de 2021, 468º da Fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES, PREFEITO

LUIS FELIPE VIDAL ARELLANO, Secretário Municipal da Fazenda - Substituto

JOÃO SIQUEIRA DE FARIAS, Secretário Municipal de Habitação

JOSÉ RICARDO ALVARENGA TRIPOLI, Secretário Municipal da Casa Civil

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE, Secretária Municipal de Justiça

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário de Governo Municipal

Publicado na Secretaria de Governo Municipal, em 20 de dezembro de 2021.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 21/12/2021, p. 1 c. 1-4

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.