



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 63.088, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2023

Define as diretrizes para comercialização dos imóveis no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo.

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:

Art. 1º As diretrizes para comercialização dos imóveis no âmbito dos Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo passam a ser regulamentadas nos termos deste decreto.

§ 1º Os Programas de Provisão Habitacional de que trata o artigo 1º deste decreto têm por objetivo oferecer atendimento habitacional definitivo à demanda habitacional do Município, por meio do acesso a unidades habitacionais, de acordo com os critérios de elegibilidade e priorização de demanda previstos no Decreto nº 61.282, de 12 de maio de 2022, ou outro que o venha a substituir.

§ 2º O atendimento habitacional definitivo, realizado por intermédio de parcerias firmadas com outros entes federativos ou internacionais, observará as diretrizes e os critérios estabelecidos nos respectivos programas, atendendo às normativas vigentes, quando houver, suplementadas pelo constante neste decreto, no que couber.

§ 3º Nos casos de provisão habitacional realizada no âmbito de parcerias público-privadas, serão respeitadas as diretrizes e condições de comercialização estabelecidas na respectiva normatização, suplementadas pelo constante neste decreto, no que couber.

§ 4º Nos casos de provisão habitacional com seleção de demanda realizada no âmbito de parcerias firmadas entre as Secretarias Municipais, deverão ser respeitadas as diretrizes de comercialização estabelecidas nos normativos específicos, suplementadas pelo constante neste decreto, no que couber.

§ 5º Não se aplica o disposto neste decreto:

I - aos imóveis objeto de regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos, conjuntos e empreendimentos habitacionais implantados para fins e provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, bem como por intermédio de concessões, parcerias público-privadas e convênios congêneres, nos termos da Lei nº 17.859, de 16 de dezembro de 2022;

II - às unidades habitacionais viabilizadas com recursos próprios da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB/SP.

Art. 2º Para fins de interpretação e aplicação deste decreto, considera-se:

I – operador: o órgão público responsável pelas atividades de regularização, comercialização, operação de financiamento e administração dos valores a receber das unidades comercializadas ou outorgadas nos termos deste decreto;

II – comercialização: a formalização e a subscrição do(s) instrumento(s) jurídico(s) a que se refere o “caput” do artigo 4º deste decreto;

III - outorga de Termo de Permissão de Uso Oneroso – TPU: a formalização e a subscrição do instrumento jurídico que confere o uso, a título precário e oneroso, das unidades habitacionais vinculadas aos referidos programas, para o fim específico de moradia;

IV - imóvel regularizado: a unidade habitacional cuja regularização registrária está concluída, com averbações e registro individualizado junto ao competente cartório de registro de imóveis, bem como lançamento fiscal perante a Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP.

Parágrafo único. Caberá a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, como órgão central e superior da Política Municipal de Habitação de Interesse Social e à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, como entidade da Administração Pública Municipal Indireta vinculada à SEHAB, órgão operador do Fundo Municipal de Habitação – FMH, adotarem as providências cabíveis para fins de cumprimento das disposições deste decreto.

Art. 3º Para os fins deste decreto, as unidades habitacionais serão comercializadas pela COHAB/SP, em até 100% (cem por cento) do valor da comercialização, já deduzido o subsídio e acrescidos os tributos e as custas cartorárias de registro do contrato e o seguro habitacional (Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI).

Art. 4º O instrumento contratual para comercialização dos imóveis em razão deste decreto será preferencialmente o Compromisso de Compra e Venda Registrado – CCVR, cabendo ao órgão operador promover o registro cartorário do contrato imediatamente após a comercialização.

§ 1º Havendo a necessidade de utilizar instrumento contratual diverso daquele discriminado no “caput” deste artigo, o operador deverá justificar e fundamentar por escrito a escolha do instrumento alternativo.

§ 2º Os custos e despesas cartoriais, bem como os tributos incidentes sobre o registro cartorário do contrato, ocorrerão por conta do promitente comprador ou permissionário, e serão pagos de forma diluída conjuntamente às parcelas do financiamento, se houver, nos termos deste decreto.

§ 3º Não impedem a formalização dos contratos à que se refere o “caput” deste artigo, a existência de restrições nos cadastros de devedores ou de serviço de proteção ao crédito.

Art. 5º Enquanto não ocorrer a regularização do imóvel, nos termos deste decreto, pode ser outorgado e mantido o Termo de Permissão de Uso Oneroso – TPU.

§ 1º Na hipótese prevista no “caput” deste artigo, o valor da retribuição mensal pelo uso da unidade habitacional será equivalente ao encargo mensal total previsto para a aquisição do imóvel, conforme disposições deste decreto e demais regulamentações.

§ 2º Concluída a regularização do imóvel com TPU em vigor, deverá ser providenciado o registro do imóvel, nos termos do artigo 4º deste decreto.

§ 3º Os valores pagos a título de retribuição mensal pelo uso do imóvel, nas hipóteses de ter sido firmado instrumento jurídico decorrente do Termo de Permissão de Uso, serão atualizados pelo índice oficial de preços utilizado pelo Município de São Paulo e deduzidos do total do valor de referência para fins de comercialização.

§ 4º Os custos e despesas cartoriais do registro do termo de quitação relativo ao TPU poderão ser custeados com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação – FMH.

Art. 6º Os instrumentos e contratos previstos neste decreto serão firmados preferencialmente em nome da mulher, nos termos da Lei nº 13.770, de 29 de janeiro de 2004, e da Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021.

§ 1º Nas hipóteses de dissolução de união estável, separação ou divórcio, o título de propriedade do imóvel adquirido na constância do casamento ou da união estável será registrado em nome da mulher ou a ela transferido, independentemente do regime de bens aplicável, excetuados os casos que envolvam recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.

§ 2º Nos casos em que haja filhos do casal e a guarda seja atribuída exclusivamente ao marido ou companheiro, o título da propriedade do imóvel será registrado em seu nome ou a ele transferido.

Art. 7º O prazo máximo de financiamento realizado nos termos deste decreto é de 300 (trezentos) meses.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que for firmado instrumento jurídico decorrente do Termo de Permissão de Uso - TPU, nos termos do artigo 5º deste decreto, o prazo decorrido a título de pagamento de retribuição mensal pelo uso do imóvel será deduzido do prazo máximo de financiamento.

Art. 8º O valor de referência para comercialização dos imóveis, nos termos do artigo 1º deste artigo, será o valor do custo unitário da unidade habitacional, devidamente atualizado pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, da Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§ 1º O valor de referência para comercialização a que se refere o “caput” deste artigo será composto, no mínimo, pelos seguintes componentes:

I - custo de aquisição de terreno;

II - custo de elaboração e gerenciamento dos projetos necessários à execução do empreendimento;

III - custo dos serviços e obras de edificação, recuperação, ampliação ou melhoria do imóvel objeto da intervenção;

IV - custo da execução do trabalho social;

V - custo necessário para a legalização do empreendimento e das unidades habitacionais.

§ 2º Os eventuais custos das obras de urbanização, da implantação de infraestrutura pública e de equipamentos institucionais não serão considerados no valor de referência de que trata o “caput” deste artigo.

§ 3º Nos casos de comercialização de imóveis adquiridos prontos ou em produção, o valor de comercialização será o mesmo do custo de aquisição, acrescido de custas cartorárias, emolumentos e do custo da execução do trabalho social.

Art. 9º O comprometimento máximo de renda para pagamento do encargo mensal total do financiamento habitacional é de até 15% (quinze por cento) da renda familiar bruta mensal.

§ 1º Incluem-se no cálculo dos valores previstos no “caput” deste artigo as despesas com tributos e custas cartorárias de registro do contrato e o seguro habitacional (Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI).

§ 2º Para os fins deste decreto, a diferença entre a capacidade de financiamento da família e o valor de referência para comercialização da unidade habitacional consiste em subsídio ofertado pelo Poder Público Municipal.

§ 3º O subsídio previsto no § 2º deste artigo é pessoal e intransferível e em nenhuma circunstância poderá ser convertido em pecúnia ou revertido a crédito do comprador em caso de desistência ou rescisão contratual.

§ 4º Os parâmetros para aferição da composição da renda familiar bruta mensal serão definidos em ato da Secretaria Municipal de Habitação.

§ 5º No caso de famílias com renda acima do limite estabelecido como Habitação de Interesse Social – HIS 1, nos termos do Plano Diretor Estratégico, Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, o comprometimento máximo de renda para pagamento do encargo mensal total do financiamento habitacional poderá ser, excepcionalmente, de até 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar bruta mensal.

§ 6º O comprometimento máximo de renda previsto no § 5º deste artigo não se aplica às famílias oriundas da Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento, assim definida nos termos do artigo 2º do Decreto nº 61.282, de 2022.

§ 7º O valor mínimo do encargo mensal do financiamento habitacional é de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais), independentemente da renda familiar bruta mensal.

§ 8º No caso de famílias beneficiárias de programas de transferência de renda ou Benefício de Prestação Continuada – BPC, o valor mínimo do encargo mensal do financiamento habitacional será de R\$ 80,00 (oitenta reais), independentemente da renda familiar bruta mensal.

Art. 10. Fica permitida a incidência de juros sobre o saldo devedor financiado pelo mutuário, observado o disposto neste artigo.

§ 1º A título de desconto adimplência, fica dispensada a incidência de juros sobre o saldo devedor financiado, caso o mutuário se mantenha adimplente nos termos do parágrafo segundo.

§ 2º Fica suspenso o direito ao desconto adimplência à parcela mensal que incorrer em atraso em prazo superior a 120 (cento e vinte) dias.

§ 3º O sistema de financiamento, a taxa de juros remuneratórios e a taxa de juros e multa para os encargos pagos com atraso serão definidos em ato da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 11. O saldo devedor do financiamento será corrigido mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro que venha a substituí-lo, sendo as prestações mensais atualizadas anualmente por ocasião do aniversário do contrato.

Art. 12. Constatado o inadimplemento de 3 (três) prestações, consecutivas ou não, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP deverá iniciar procedimento de notificação e regularização amigável dos débitos.

§ 1º Fica a COHAB-SP autorizada a renegociar a dívida e reprogramar as parcelas de forma a compatibilizar com o rendimento familiar, observados os limites e prazos estabelecidos no artigo 9º deste decreto, de forma a priorizar a adimplência do mutuário.

§ 2º Na hipótese de o mutuário não cumprir o acordo de renegociação, a COHAB-SP adotará as medidas contratuais cabíveis na espécie.

Art. 13. O beneficiário que, antes da quitação do financiamento e transferência da propriedade do imóvel, der destinação ao imóvel diversa daquela prevista nas cláusulas contratuais ficará sujeito à rescisão unilateral do contrato com a consequente retomada do imóvel.

Art. 14. Os beneficiários poderão, decorrido o prazo de 120 (cento e vinte) meses da assinatura do contrato, amortizar totalmente o saldo devedor do seu financiamento, abdicando do subsídio habitacional de modo proporcional ao prazo restante do contrato.

Art. 15. O promitente comprador poderá, a qualquer tempo, oferecer ao Poder Público imóvel para recompra, observado o disposto no artigo 32 da Lei nº 17.638, de 2021.

Parágrafo único. As reformas necessárias para tornar o imóvel em perfeitas condições de habitabilidade poderão ser realizadas pelo órgão operador, descontando-se os valores da importância a ser paga ao alienante.

Art. 16. O imóvel objeto de recompra ou retomada pelo Poder Público será transferido para outra família da demanda habitacional do Município de São Paulo, nos termos das normativas vigentes, nas condições do programa habitacional pertinente ao empreendimento.

Parágrafo único. Na hipótese de recompra do imóvel pelo Poder Público, o alienante poderá ser reinserido na demanda habitacional do Município, se assim expressamente solicitado.

Art. 17. Em razão da diminuição ou perda da capacidade de pagamento do mutuário ou de corresponsável pelo financiamento, fica autorizado o refinanciamento do imóvel a pedido do interessado, após a análise e aprovação do órgão operador.

§ 1º Para análise, concessão ou negativa do refinanciamento, o órgão operador levará em consideração o limite fixado em contrato para o comprometimento da renda, bem como as evidências que comprovem a diminuição ou perda da capacidade de pagamento.

§ 2º As condições de refinanciamento, como valor máximo, prazos, taxa de juros, atualização monetária e formas de amortização serão disciplinadas por ato da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 18. Mediante comprovada diminuição da capacidade de pagamento da taxa de retribuição mensal pelo uso da unidade habitacional, o permissionário poderá solicitar a alteração do valor mensal.

Parágrafo único. A alteração do valor mensal a que se refere o “caput” deste artigo fica condicionada a análise e aprovação do órgão operador, que decidirá os casos de forma fundamentada.

Art. 19. Os contratos das operações de venda, financiamento e permissão de uso deverão obrigatoriamente conter, no mínimo:

I - a taxa de juros remuneratórios e o índice e a periodicidade de atualização do saldo devedor e da prestação mensal;

II - o percentual de comprometimento da renda bruta familiar mensal;

III - o índice de reajuste e a taxa de juros para os encargos pagos com atrasos;

IV - a declaração do beneficiário de que não é proprietário, promitente comprador ou cessionário de outro imóvel residencial;

V - os termos e as condições para transferência do contrato para terceiros;

VI - as penalidades pelo atraso no pagamento dos encargos mensais;

VII - as condições do seguro habitacional (Morte e Invalidez Permanente – MIP e Danos Físicos ao Imóvel – DFI);

VIII - autorização expressa para o tratamento de dados pessoais dos promitentes compradores e permissionários em razão da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, incluindo a autorização expressa para transferência e compartilhamento de dados entre órgãos da Administração Pública Municipal Direta e Indireta, bem como à terceiros nas hipóteses de cessão dos títulos de créditos.

Art. 20. Os contratos a que se refere o artigo 19 deste decreto conterão informações e dados dos beneficiários que permitam a execução de medidas administrativas e judiciais inerentes a gestão e a administração dos créditos e valores devidos a título de financiamento e retribuição mensal.

Parágrafo único. O tratamento de dados a que se refere o “caput” deste artigo observará o disposto na Lei Federal nº 13.709, de 2018, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD.

Art. 21. As informações a que se refere o artigo 20 deste decreto serão inseridas em sistema disponível aos departamentos e áreas responsáveis pela gestão e administração dos créditos e valores devidos em razão de financiamento e à título de retribuição mensal.

§ 1º A inserção das informações a que se refere o “caput” deste artigo será executada sob a responsabilidade:

I - dos departamentos e áreas responsáveis pela comercialização e outorga das unidades habitacionais, no momento imediatamente após a comercialização ou outorga;

II - dos departamentos e áreas responsáveis pela gestão e administração dos créditos e valores a receber, no momento imediatamente após a eventual renegociação;

III - dos departamentos e áreas indicadas nas diretrizes e parâmetros elaborados nos termos do inciso I do § 2º deste artigo.

§ 2º Os departamentos e áreas responsáveis pela gestão e administração dos créditos e valores a receber a título de financiamento e retribuição mensal:

I - poderão estabelecer diretrizes e parâmetros para o preenchimento dos sistemas a que se refere o artigo 20 deste decreto;

II - poderão estabelecer a periodicidade com a qual informações a que se refere o artigo 20 deste decreto serão atualizadas.

§ 3º Todas as informações relativas a contratos de comercialização formalizados, inclusive refinanciamentos, serão disponibilizadas em processo administrativo e deverão ser encaminhadas mensalmente à SEHAB.

Art. 22. Os critérios e procedimentos de transição para definição do valor da retribuição mensal no caso de TPUs não abrangidos pelo artigo 7º da Lei nº 17.859, de 2022, e outorgados antes da vigência deste decreto serão disciplinados por ato da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 23. Os critérios e procedimentos para regularização, alteração do valor da retribuição mensal e transferência de titularidade dos termos de permissão de uso serão definidos por ato da Secretaria Municipal de Habitação.

Art. 24. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 44.594, de 12 de abril de 2004, a Instrução de Serviço SEHAB nº 03/2001, a Instrução de Serviço SEHAB nº 01/2003, a Resolução CMH nº 32/2007, a Resolução CMH nº 51/2011, a Resolução CMH nº 132/2019 e o Decreto nº 59.145, de 2019.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de dezembro de 2023, 470º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

MILTON VIEIRA PINTO

Secretário Municipal de Habitação

FABRICIO COBRA ARBEX

Secretário Municipal da Casa Civil

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE

Secretária Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 28 de dezembro de 2023.

Este texto não substitui o publicado na Edição Extra do Diário Oficial da Cidade em 28/12/2023, p. 1-2 c. todas

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