

## **INSTRUÇÃO NORMATIVA N° 02/2004/SEHAB.G**

Publicada em 14/09/2004, D.O.M. páginas 22 e 23.

### **Define os procedimentos para a operacionalização do programa Carta de Crédito Municipal, nos termos da Resolução CMH n° 02, de 11 de novembro de 2003.**

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais, na forma do Parágrafo Único do Art. 15 da Resolução CMH n° 01, de 20 de outubro de 2003, e tendo como referência a Resolução CMH n° 02, de 11 de novembro de 2003,

RESOLVE:

#### **I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

1. A presente Instrução Normativa regulamenta o programa Carta de Crédito Municipal.

1.1 O programa Carta de Crédito Municipal visa apoiar outros programas da Política Municipal de Habitação.

2. Os financiamentos a serem disponibilizados pelo programa Carta de Crédito Municipal observarão as normas e diretrizes expedidas nesta Instrução Normativa e na Resolução CMH n° 02, de 11 de novembro de 2003, sem prejuízo das demais normas aplicáveis.

3. O programa Carta de Crédito Municipal destina-se a viabilizar o acesso a unidades habitacionais para pessoas e famílias de baixa renda que habitam locais objeto de intervenção habitacional pela Prefeitura, através da ampliação da oferta de financiamento à moradia para esse perfil da população.

3.1 O financiamento será concedido para a aquisição de unidades habitacionais, atendidas as condições estabelecidas na Resolução CMH n° 02, de 2003 e nesta Instrução Normativa.

4. O programa Carta de Crédito Municipal será destinado a pessoas ou famílias cuja renda familiar esteja na faixa de 01 (um) a 10 (dez) salários mínimos, sendo que:

a) somente farão parte da demanda famílias ou pessoas que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição de outro imóvel;

b) fica vedado o atendimento habitacional às pessoas anteriormente beneficiadas em programas de habitação de interesse social ou que tenham repassado o imóvel sem anuência do agente responsável.

5. O valor máximo de financiamento a ser concedido será limitado a R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais).

5.1 Observado o valor máximo de financiamento, serão aceitas propostas de aquisição de imóveis residenciais avaliados em valor acima de R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), desde que o proponente comprove possuir os recursos necessários à complementação de seu valor total.

#### **II - DEFINIÇÕES**

1. Carta de Crédito: É o documento a ser disponibilizado pela COHAB/SP ao beneficiário final do financiamento, devidamente habilitado e classificado, que estabelece o compromisso da COHAB/SP de conceder o financiamento imobiliário para a aquisição de imóvel residencial, nos termos das normas vigentes do Fundo Municipal de Habitação e do Anexo II desta Instrução Normativa. A Carta de Crédito terá validade de 30 dias, admitindo-se sua prorrogação por igual período, mediante autorização expressa da COHAB/SP.

2. Aquisição de Imóvel: Contempla aquisição de Imóvel edificado, novo ou usado, sem necessidade de reformas para o seu uso residencial regular, admitindo-se os imóveis que necessitem de pequenos reparos.

3. Pequenos reparos: aqueles necessários para que sejam atingidas as condições de habitabilidade previstas no Anexo I desta Instrução Normativa, desde que não ultrapasse 5% do valor da Carta de Crédito.

3.1 Caso seja comprovada a necessidade de se realizar pequenos reparos, fica o beneficiário final responsável pelos recursos necessários aos reparos.

4. Proponente: Pessoa física que participar das seleções para a liberação de recursos do programa Carta de Crédito Municipal.

5. Beneficiário Final: Pessoa física selecionada para obtenção de crédito para a aquisição de unidade habitacional para fins de moradia que houver firmado com o Órgão Operador o Contrato de Mútuo com Garantia Hipotecária.

### **III - DOS AGENTES GESTOR E OPERADOR E DOS BENEFICIÁRIOS DO PROGRAMA**

1. Para os fins desta Instrução Normativa, considera-se

a) Órgão Gestor - Superintendência de Habitação Popular da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB/HABI

b) Órgão Operador - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB/SP

c) Beneficiários Finais - pessoas selecionadas para a obtenção do financiamento de que trata o programa Carta de Crédito Municipal.

2. À SEHAB/HABI, na qualidade de órgão gestor das operações, compete:

a) Coordenar o programa da Carta de Crédito Municipal, com a finalidade de assegurar o seu desenvolvimento;

b) Definir os critérios de seleção da demanda final de acordo com a legislação do Fundo Municipal de Habitação e com a Política Municipal de Habitação

c) Sistematizar dados de indicadores sociais para avaliações periódicas;

d) Analisar a prestação de contas mensal apresentada pelo Órgão Operador;

e) Encaminhar cadastro da demanda final para o agente operador;

f) Executar o trabalho social até o encaminhamento da demanda ao agente operador.

g) Liberar os recursos do Fundo Municipal de Habitação para a realização do programa.

3. À COHAB/SP, na qualidade de órgão operador, compete:

a) Atender as famílias selecionadas pelo Órgão Gestor observando os critérios de contratação presentes no programa de Carta de Crédito Municipal.

b) Expedir Carta de Crédito aos beneficiários selecionados;

c) Avaliar o imóvel a ser adquirido nas condições estabelecidas na Resolução CMH n° 02/03 e nesta Instrução Normativa e aprovar a operação;

d) Elaborar e firmar contrato de mútuo com garantia hipotecária com os beneficiários e demais contratos necessários para implementação do programa;

e) Solicitar recursos para o programa e efetuar os repasses aos beneficiários de acordo com os contratos firmados (cronogramas e condições estabelecidas);

f) Receber as prestações dos beneficiários e efetuar o retomo ao FMH, de acordo com as condições estabelecidas nesta Instrução, e na Resolução CMH 02/03;

- g) Realizar todo o controle operacional, financeiro e contábil, referente aos contratos firmados;
- h) Elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos despendidos pelo programa;
- i) Executar o acompanhamento e monitoramento social depois de encaminhada a demanda do agente gestor.

4. Aos proponentes e aos beneficiários finais competem:

- a) cumprir todas as determinações dadas pelo órgão operador para fins de formalização, acompanhamento e execução das obrigações contidas na Carta de Crédito;
- b) apresentar-se, dentro dos prazos estipulados e sempre que convocados, ao órgão operador, para prestar esclarecimentos e/ou apresentar documentação necessária ao pleno desenvolvimento do programa;
- c) cumprir todas as obrigações assumidas no Contrato de Mútuo com Garantia Hipotecária, firmado com o órgão operador e demais contratos necessários para implementação do programa;
- d) observar as normas que regem o programa Carta de Crédito Municipal.

#### **IV -PROCEDIMENTOS GERAIS**

1. As Cartas de Crédito de que tratam a presente Instrução Normativa deverão ser concedidas para fins de aquisição, por pessoas físicas, de imóveis residenciais.

2. As demandas para as quais serão destinadas as Cartas de Crédito Individuais serão definidas pelo Órgão Gestor, atendidos os seguintes critérios gerais:

- a) População com renda entre 1 e 10 salários mínimos, com atendimento prioritário a famílias com renda entre 1 e 6 salários mínimos;
- b) Residentes no município de São Paulo há pelo menos 1 ano, sendo priorizado o atendimento a quem comprovar maior tempo de residência no município.

3. Não poderão ser atendidos pelo programa Carta de Crédito Municipal:

I) beneficiários de outros programas de habitação de interesse social nas esferas municipal, estadual e federal;

II) beneficiários de programas de habitação de interesse social que tenham alienado ou transferido seu imóvel sem anuência do responsável pelo programa nas esferas municipal, estadual e federal;

III) proprietários, promitentes compradores ou cessionários de outro imóvel residencial;

IV) proponentes que residam em São Paulo há menos de um ano.

4. O Órgão Gestor encaminhará instruções ao Órgão Operador, para que este tome as medidas necessárias à operacionalização do programa.

4.1 As instruções abrangerão o perfil da demanda a ser atendida e outras informações relevantes para a execução do programa, tais como:

- a) Listagem com a demanda ordenada por ordem de atendimento, seguindo critérios estabelecidos pelo Órgão Gestor,
- b) o montante de recursos destinado ao programa e o valor máximo de financiamento a ser oferecido por Carta de Crédito, respeitado o limite de que trata o item I, 5;

c) outras informações relevantes para a concessão dos financiamentos.

5. Recebidas as instruções, a COHAB/SP dará início ao procedimento destinado à seleção dos proponentes.

6. O procedimento para a seleção dos beneficiários observará os princípios que regem a Administração Pública e será dividido nas seguintes etapas:

a) Etapa 1 - Habilitação e Classificação para a Concessão da Carta de Crédito: etapa em que serão avaliadas idoneidade jurídica e fiscal dos proponentes que, uma vez habilitados, serão classificados de acordo com os critérios pré-estabelecidos em Edital. A classificação definirá a ordem através da qual os beneficiários finais irão receber as cartas de crédito, que serão oferecidas dentro dos recursos liberados pelo Órgão Gestor. A Carta de Crédito servirá para que os beneficiários busquem no mercado o imóvel que pretendem adquirir.

b) Etapa 2 - Recebimento e Análise Prévia da Documentação do Imóvel - Etapa em que os proponentes que receberam a Carta de Crédito apresentarão a documentação relativa ao imóvel que desejam adquirir. A documentação será analisada pelo Órgão Operador, com base nos critérios definidos no Anexo 1 e no Edital. Após a análise da documentação o Órgão Operador realizará análise técnica no imóvel com o objetivo de avaliar as condições de habitabilidade.

c) Etapa 3 - Julgamento e Concessão do Crédito: etapa em que serão julgados os pedidos dos proponentes habilitados e classificados e, uma vez aprovados, firmados os contratos de mútuo com garantia hipotecária e demais contratos necessários para implementação do programa.

7. A publicidade do procedimento de seleção se dará através da publicação de "Edital de Convocação" , que conterá, dentre outros elementos:

a) os potenciais beneficiários para quem as Cartas de Crédito se destinam, respeitada a demanda definida pelo órgão gestor;

b) a identificação da área do Município onde poderão ser adquiridos os imóveis;

c) o valor máximo a ser disponibilizado pelo Edital para o Programa;

d) o valor máximo para cada Carta de Crédito a ser liberada;

e) critérios para a habilitação e classificação dos proponentes;

f) período de validade do Edital, prazo e local para apresentação das propostas;

g) relação da documentação necessária para a análise da idoneidade jurídica e fiscal do proponente, bem como da documentação necessária para a comprovação do atendimento dos critérios gerais e específicos que serão considerados para a classificação do proponente;

h) relação da documentação comprobatória da regularidade do imóvel, incluindo declaração de que o proprietário está disposto a aliená-lo e o preço de venda;

i) critérios a serem adotados para a Análise de Pré-Viabilidade das propostas dos proponentes classificados, observados aqueles definidos no Anexo 1;

j) a descrição das obrigações a serem cumpridas pelo Beneficiário Final, desde a aquisição do imóvel até o término do pagamento do financiamento;

k) etapas da liberação de recursos;

l) condições de financiamento, respeitadas aquelas previstas na , Resolução CMH nº 02, de 2003, e no Anexo 2 desta Instrução Normativa;

m) minutas do contrato de mútuo com garantia hipotecária e/ou outros contratos.

8. Apresentada a documentação de que trata o item 7, "g", os proponentes, já selecionados pelo Órgão Gestor, serão habilitados e classificados de acordo com os critérios definidos no Edital.

8.1 A COHAB publicará a lista contendo os proponentes habilitados, organizada na ordem da classificação final dos proponentes.

9. As Cartas de Crédito serão concedidas aos proponentes na ordem de sua classificação final, até o limite dos recursos previstos no Edital;

9.1 Os proponentes classificados e que tenham recebido a Carta de Crédito, se não cumprirem as obrigações para sua concessão previstas no Edital e nesta Instrução Normativa, serão excluídos da demanda do respectivo processo seletivo.

9.2 Os proponentes habilitados que não conseguirem, pela classificação obtida, receber a Carta de Crédito em função do limite de recursos previsto no Edital, poderão ser chamados, na ordem da classificação, na hipótese de ocorrer exclusão, nos termos do subitem 9.1;

9.3 Os proponentes habilitados remanescentes poderão ser chamados para a concessão de Cartas de Crédito em futuras liberações de recursos para o programa, desde que tal possibilidade esteja expressamente prevista no Edital.

10. Cumpridas as exigências para a obtenção do crédito, o Órgão Operador concederá o financiamento aos beneficiários finais.

10.1 O financiamento será formalizado através de Contrato de Mútuo com Garantia Hipotecária ou outro contrato a ser firmado entre o Órgão Operador e o beneficiário final.

11. O retomo do financiamento se dará de acordo com os termos definidos no Anexo 2.

## **V - DISPOSIÇÕES FINAIS**

1. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCOS BARRETO**  
**Secretário da Habitação e**  
**Desenvolvimento Urbano**

## **ANEXO 1**

### **AVALIAÇÃO DA PRÉ-VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO**

#### **1. CONDIÇÕES DO IMÓVEL A SER FINANCIADO**

A documentação do imóvel a ser adquirido deverá comprovar sua regularidade dominial e tributária

O valor de avaliação e de venda do imóvel deverá ser compatível com os valores previstos no programa.

A avaliação do imóvel a ser financiado será realizada pela COHAB

O imóvel a ser adquirido deve apresentar condições mínimas de salubridade e habitabilidade, tais como:

Bom funcionamento das instalações hidráulicas, elétricas e de gás,

Acabamentos adequados às condições de uso de cada ambiente, especialmente o de ambientes molhados.

Na hipótese de serem necessários reparos no imóvel, o técnico responsável pelo laudo de avaliação quantificará tais reparos, que serão limitados ao valor de 5% da Carta de Crédito. Tais recursos comporão o financiamento e serão liberados diretamente ao beneficiário final.

A localização do imóvel deve atender aos seguintes requisitos:

Localizar-se em prédio com bom estado geral de conservação, em condições de segurança geral do condomínio (estrutura, equipamentos, dentre outros), conforme rege a legislação específica;

A verificação quando ao atendimento dos requisitos acima será feita pela COHAB-SP, da seguinte forma:

Análise da documentação do imóvel: título de propriedade (escritura); matrícula atualizada; recibo de quitação do IPTU; certidão negativa de débitos de condomínio, fornecida pelo síndico ou administradora; negativa de ônus e alienação.

Constatação do valor do imóvel, feita através de laudo de avaliação elaborado pela COHAB-SP segundo as normas técnicas vigentes.

Análise das condições de habitabilidade e localização, feita por vistoria técnica, documentada em laudo técnico emitido pela COHAB-SP

## ANEXO 2

### CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO E RETORNO DO FINANCIAMENTO

O valor da Carta de Crédito não será superior a R\$ 32.400,00 (trinta e dois mil e quatrocentos reais), valor a ser corrigido anualmente pelo índice de preços ao consumidor medido pela FIPE (IPC-FIPE)

O valor da Carta de Crédito será composto por:

Valor do Financiamento;  
Valor do Subsídio.

O valor do imóvel a ser adquirido poderá ser maior do que o valor da Carta de Crédito, desde que o beneficiário utilize recursos próprios, inclusive provenientes do FGTS, devidamente comprovados, como complemento.

O valor do financiamento será composto por:

Valor do financiamento do imóvel;  
Despesas cartorárias e demais gastos necessários para aquisição;  
Taxa de administração, seguro e registro do imóvel, mais eventuais taxas.

O valor do financiamento é calculado a partir do encargo mensal total, resultante da capacidade de pagamento do beneficiário, limitado a 17% de sua renda mensal, utilizando-se a Tabela Price ou outra que a venha suceder na legislação do FMH.

O limite de 17% poderá ser ultrapassado somente quando considerado prazo de financiamento menos do que 240 meses ou quando a Tabela Price venha a ser substituída.

O encargo mensal total terá a seguinte composição:

Amortização do valor do financiamento e juros (A + J).  
Prêmio de seguro de morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel.  
Taxa de administração.

O valor da prestação mensal e o saldo devedor serão atualizados anualmente pelo índice de preços ao consumidor, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE.

O prazo de amortização será de 180 meses para aqueles que declarem como renda familiar mensal valores superiores ou iguais a 7 SM, e de 240 meses para aqueles que declarem como renda familiar mensal valores até 7SM.

O subsídio do Programa será acrescido ao valor de financiamento, resultando no valor da Carta de Crédito.

O valor do subsídio será determinado pela faixa de renda do beneficiário, limitando-se a um valor máximo de R\$ 16.000,00 (dezesseis mil reais).

O subsídio será decrescente em função da renda do beneficiário até o limite de 6 salários mínimos, conforme tabela abaixo:

Renda Familiar Em Salários Mínimos – sm	Em R\$ *	Subsídio
Até 1,25 sm	Até R\$ 300,00	R\$ 16.000,00
1,67 sm	R\$ 400,00	R\$ 15.000,00
2,50 sm	R\$ 600,00	R\$ 14.000,00
3,54 sm	R\$ 850,00	R\$ 13.000,00
3,96 sm	R\$ 950,00	R\$ 11.000,00
4,38 sm	R\$ 1.050,00	R\$ 9.000,00
5,00 sm	R\$ 1.200,00	R\$ 6.000,00
6,00 sm	R\$ 1.440,00	R\$ 1.500,00

\* Tomando por base o salário mínimo de R\$ 240,00

Para rendas familiares que não constam nesta tabela, o subsídio será calculado através do método da interpolação linear, utilizando-se neste cálculo os valores imediatamente superior e inferior àquela renda, constantes nesta tabela.

Para rendas superiores a 6 SM não será concedido subsídio.

Os contratos de financiamento para a liberação da Carta de Crédito serão realizados entre a COHAB-SP, como agente operador do Fundo Municipal de Habitação, e o beneficiário final.

A liberação dos recursos da Carta de Crédito será efetivada diretamente ao proprietário, depois de aprovado o pedido pela COHAB-SP, na qualidade de agente operador do FMH, por meio de contrato de compra e venda, mútuo e hipoteca, figurando a COHAB-SP como credora hipotecária da operação.

O Fundo Municipal de Habitação suportará as despesas de avaliação física e financeira do imóvel e avaliações de viabilidade, entre outros serviços específicos que forem necessários para o bom andamento do programa.

O beneficiário se comprometerá a não ceder, alienar, prometer vender ou transferir a qualquer título o imóvel a terceiros, no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da assinatura do contrato, após o que só poderá fazê-lo com expresso consentimento da COHAB-SP.

Caso ocorra a transferência, dentro deste prazo mínimo, o beneficiário será obrigado a devolver o subsídio recebido de modo proporcional ao prazo que restar para completar 5 (cinco) anos.

Ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer pagamento, os valores devidos serão atualizados monetariamente pelo índice de preços ao consumidor medido pela FIPE (IPC-FIPE), acrescidos de juros contratuais de 1% ao mês pro rata die, desde a data do vencimento, até a data do efetivo pagamento. Será cobrada multa de 2%.

Nos casos de desemprego do beneficiário final, devidamente comprovado, a família terá a suspensão da obrigação do pagamento do encargo mensal, por até 6 (seis) meses cujos valores, atualizados monetariamente, serão refinanciados pelo prazo remanescente do contrato, podendo-se utilizar da prorrogação dos prazo de financiamento, observados os limites de 240 ou 300 meses.

Nos casos da mudança de situação familiar com perda definitiva de capacidade de endividamento, devidamente comprovado e confirmado por parecer da área social, admitir-se-á a prorrogação do prazo de financiamento, observados os limites de 240 ou 300 meses.

Instrução específica regulamentará o item VI.6 da Resolução CMH nº 02/03, que trata da comercialização dos créditos de financiamento do Programa Carta de Crédito Municipal

## **DIRETRIZES GERAIS DO RETORNO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

A COHAB-SP manterá controles da movimentação do programa, com contas individualizadas por componente e por mutuário para possibilitar avaliação dos resultados.

Do valor da prestação emitida para o programa, a COHAB-SP especificará o valor do prêmio de seguro e efetuará o correspondente pagamento.

O retorno mensal dos recursos ao FMH será feito, nos termos da legislação, com base nos valores cobrados dos beneficiários, descontados os valores correspondentes à taxa de administração e ao prêmio de seguro.

Na fase de retorno do investimento, que compreende o período de amortização do financiamento, a taxa de administração da COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do FMH, será de 4,5% nos termos da legislação do FMH.

A COHAB-SP retornará mensalmente ao FMH os valores recebidos, obedecendo as demais condições estabelecidas para o retorno dos créditos vinculados ao FMH.