

RESOLUÇÃO CMH n° 02, de 11 de novembro de 2003.

Aprova o PROGRAMA DE CARTA DE CRÉDITO MUNICIPAL.

O Conselho Municipal de Habitação - CMH, na forma dos incisos I e VII do art. 2º da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, e do art. 3º, da Lei nº 13.425, de 02 de setembro de 2002;

CONSIDERANDO que todos os esforços do Poder Público para diminuir o déficit habitacional, mediante programas de construção têm sido insuficientes para atender a uma demanda sempre crescente, em face da enorme carência habitacional da cidade de São Paulo;

CONSIDERANDO o alto número de domicílios e de edifícios vazios ou subutilizados nas regiões centrais da cidade, apesar da diversificada infra-estrutura disponível;

CONSIDERANDO que grande parcela da população residente nas regiões centrais, principalmente por ter interesse em permanecer nos bairros centrais da cidade, junto à rede de serviços mais estruturadas, habita em imóveis locados e sublocados, em precárias condições de habitabilidade, tais como cortiços;

CONSIDERANDO a necessidade de se dispor de um instrumento ágil de atendimento para a execução de obras de urbanização de áreas ocupadas tais como ações de desadensamento em projetos de urbanização de favelas, e que possam atender definitivamente a população moradora de áreas de intervenções desses programas;

CONSIDERANDO que, dentre os programas de aplicação do Fundo Municipal de Habitação estabelecidos pela Resolução n.º 04 do CFMH estão o Programa Municipal de Moradia de Interesse Social e o Programa Municipal de Urbanização de Áreas Ocupadas, de Recuperação de Conjuntos Habitacionais e de Edificações Deterioradas, que carecem de programas de crédito habitacional que lhes dêem suporte;

CONSIDERANDO, finalmente, a necessidade de agilizar a implementação desses Programas, que visam atender as necessidades de aquisição de unidades para uso residencial,

RESOLVE:

- I. Aprovar o **PROGRAMA DE CARTA DE CRÉDITO MUNICIPAL**, como disposto no anexo único desta Resolução.
- II. A SEHAB deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, publicar as instruções normativas necessárias à operacionalização do programa de Carta de Crédito Municipal.
- III. Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação.
- IV. Ficam revogadas as disposições em contrário.

LUIZ PAULO TEIXEIRA FERREIRA
Presidente do Conselho Municipal de Habitação

RESOLUÇÃO CMH n° 02, de 11 de novembro de 2003.

ANEXO ÚNICO

PROGRAMA DE CARTA DE CRÉDITO MUNICIPAL

I. OBJETIVO

Ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, por meio de financiamento para aquisição de imóveis novos ou usados, bem como fomentar a ocupação de imóveis vagos no Município, viabilizando um adequado aproveitamento do solo urbano ao articular política urbana com uma política habitacional de financiamento subsidiado à população de baixa renda.

II. DESCRIÇÃO

1. A Carta de Crédito Municipal é um programa de suporte aos programas desenvolvidos pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano e pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. Programas da Política Municipal de Habitação, como a reforma de edifícios ocupados e a urbanização de favelas e loteamentos, exigem, para a execução de seus projetos, o desadensamento das áreas ocupadas e, muitas vezes, a remoção de moradores. A Carta de Crédito propõe-se atender, de modo definitivo, a população moradora dessas áreas, constituindo-se assim um imprescindível instrumento de apoio a esses programas.
2. A Carta de Crédito Municipal pressupõe a participação ativa do beneficiário na aquisição do imóvel. Assim, o beneficiário deve encontrar um imóvel em condições de ser habitado, regularizado e cujo valor esteja nos limites do programa. O imóvel será subsidiado pelo Fundo Municipal de Habitação. Dessa forma procura-se ampliar a oferta de imóveis à disposição bem como garantir a capacidade de pagamento dos beneficiários do programa. O beneficiário poderá também utilizar recursos próprios, inclusive recursos do FGTS, para adquirir o imóvel, podendo optar por casa ou apartamento, imóvel novo ou usado, localizado em qualquer bairro do Município de São Paulo.
3. O subsídio a ser concedido pelo FMH deverá complementar a capacidade de pagamento do beneficiário em assumir um financiamento e garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, adequando-se proporcionalmente àquela capacidade das famílias beneficiadas. O subsídio deverá ser capaz de assegurar o acesso e a permanência dos beneficiários à moradia digna.
4. Em consonância com o Plano Municipal de Habitação, que busca conjugar recursos da União, do Estado e do Município numa política única, o programa Carta de Crédito Municipal poderá ser composto por recursos onerosos e não onerosos, podendo seus créditos de financiamento ser comercializados a agentes financeiros.

III. DEMANDA

1. A Carta de Crédito Municipal é dirigida a famílias, com renda familiar de 1 a 10 salários mínimos, que componham a demanda dos programas da Política Municipal de Habitação, sendo o atendimento prioritário às faixas de renda de 1 a 6 salários mínimos.
2. Fica vedado o atendimento habitacional às pessoas anteriormente beneficiadas com a aquisição de imóveis em programas municipais de habitação de interesse social ou que tenham alienado ou transferido o imóvel sem anuência do agente responsável pelo programa.
3. Por ser programa de suporte aos demais, a demanda específica será indicada pelo agente gestor de cada um deles, de acordo com critérios técnicos estabelecidos no âmbito de cada programa da Política Municipal de Habitação.

IV. DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA

1. O programa da Carta de Crédito Municipal será operacionalizado por meio das seguintes modalidades:
 - a. Aquisição de imóvel residencial usado;
 - b. Aquisição de imóvel residencial novo.
2. O programa compõe-se das seguintes fases e procedimentos:
 - a. Habilitação do proponente junto à COHAB-SP;
 - b. Escolha e indicação do imóvel pelo proponente;
 - c. Apresentação pelo proponente dos documentos que atestem regularidade jurídica do imóvel;
 - d. Avaliação de viabilidade elaborada pela COHAB-SP;
 - e. Laudo de vistoria técnica do imóvel elaborado pela COHAB-SP;
 - f. Aprovação do pedido de financiamento pela COHAB-SP;
 - g. Assinatura do contrato.
3. A carta de crédito somente será liberada com a apresentação de laudo de vistoria elaborado pela COHAB-SP, comprovando estar o imóvel vazio ou habitado pelo proprietário.
4. Após ocupação do imóvel, o programa contará com o acompanhamento e monitoramento social, executado pela COHAB-SP.

V. DIRETRIZES GERAIS DO LAUDO DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO DE VIABILIDADE

1. A avaliação de viabilidade, fundamentada em parecer emitido pela COHAB-SP, deverá atestar que o imóvel é compatível com valores de mercado e com os valores do programa, estabelecendo um teto para valor de mercado, bem como atestar a ausência de impedimentos jurídicos que possam prejudicar a aquisição do imóvel.
2. A avaliação de viabilidade deverá conter:
 - a. Avaliação do valor de mercado da edificação;
 - b. Análise jurídica da documentação do imóvel.
3. A vistoria técnica, fundamentada por laudo técnico emitido pela COHAB-SP, deverá atestar que o imóvel a ser adquirido apresenta condições de segurança quanto à estabilidade estrutural, não apresenta riscos para o morador e que apresenta condições mínimas de habitabilidade, ainda que necessários pequenos reparos que deverão ser regulamentados em Instrução Normativa.
4. Instrução Normativa regulamentadora do programa definirá critérios urbanísticos para orientação da localização do imóvel a ser adquirido pelo beneficiário, no sentido de prevenir situações urbanísticas incompatíveis e inadequadas com os programas e políticas desenvolvidas pela PMSP e viabilizar o adequado aproveitamento do solo urbano, vinculado aos objetivos do FMH em particular e da política urbana municipal em geral.

VI. DIRETRIZES GERAIS DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

1. DO VALOR DA CARTA DE CRÉDITO E VALOR DO IMÓVEL

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:

- b.1) Valor do financiamento;
- b.2) 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.

2. DA COMPOSIÇÃO DO FINANCIAMENTO

O fundo se comprometerá única e exclusivamente com o valor do subsídio, sendo as demais despesas responsabilidade do mutuário.

O valor do financiamento será composto por:

- b.1) Valor do financiamento do imóvel;
- b.2) Despesas cartorárias e demais gastos necessários para aquisição;
- b.3) Taxa de administração, seguro e registro do imóvel, mais eventuais taxas;
- b.4) Despesas de juros, calculadas à taxa de 6% ao ano pela Tabela Price ou outra que a venha suceder na legislação do FMH.

O valor do financiamento do imóvel 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.

c.1) O limite de 17% poderá ser ultrapassado somente quando considerado prazo de financiamento menor do que 240 meses ou quando a tabela de cálculo (price) venha a ser substituída.

O encargo mensal total terá a seguinte composição:

- d.1) Amortização do valor do financiamento e juros (A + J).
- d.2) Prêmio de seguro de morte e invalidez permanente e danos físicos do imóvel.
- d.3) Taxa de administração e registro do imóvel.

O valor da prestação mensal e o saldo devedor serão atualizados anualmente pela taxa de remuneração básica da poupança.

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.

3. DO SUBSÍDIO

O subsídio do Programa será concedido diretamente 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 (dezesesseis mil reais).

O subsídio será decrescente em função da renda do beneficiário até o limite de 6 SM.

Para rendas superiores a 6 SM não será concedido subsídio.

4. DO CONTRATO

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, enquanto agente operador do FMH, através 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.

5. DA RETOMADA DO IMÓVEL

O beneficiário se comprometerá a não ceder, alienar, prometer vender ou transferir de forma alguma o imóvel a terceiros, no prazo mínimo de 5 (cinco) anos da assinatura do contrato, após o que só poderá ser feito com expresse consentimento da COHAB-SP.

Caso ocorra a transferência, dentro deste prazo mínimo, o beneficiário será obrigado a devolver o subsídio recebido de modo proporcional a este prazo.

Ocorrendo a impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, os valores devidos serão atualizados monetariamente com o mesmo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança de pessoas físicas e acrescidos de juros contratuais de 1% am pro rata die, desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento. Serão cobrados juros de mora a título de multa de 2%.

6. DO CRÉDITO DE FINANCIAMENTO

Os créditos de financiamento deste Programa poderão ser comercializados a agentes financeiros nos termos a serem regulamentados por Instrução Normativa, devendo constar no contrato de comercialização a transferência dos direitos e obrigações relativas ao imóvel objeto do financiamento, respeitando-se as condições estabelecidas nesta Resolução.

VII. DIRETRIZES GERAIS DO RETORNO AO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

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

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

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

VIII. AGENTES GESTOR E OPERADOR

1. Os agentes do programa são os seguintes:
 - a. Agente Gestor – SEHAB
 - b. Agente Operador – COHAB-SP
 - c. Promotores – Prefeitura do Município de São Paulo e outros agentes públicos ou privados em parceria com a Prefeitura do Município de São Paulo.

2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas na Lei 11.632/94, e no que diz respeito especificamente ao programa, são as seguintes:
 - 2.1 SEHAB, enquanto agente GESTOR:
 - a. Definir a aplicação de recursos da Carta de Crédito nos programas da Política Municipal de Habitação;
 - b. Definir a demanda específica por programa e por projeto a ser atendida pela Carta de Crédito, de acordo com os critérios técnicos de cada programa da Política Municipal de Habitação;
 - c. Encaminhar cadastro da demanda para o agente operador;
 - d. Executar o trabalho social até o encaminhamento da demanda ao agente operador.

 - 2.2 COHAB-SP, enquanto agente OPERADOR:
 - a. Avaliar imóvel a ser adquirido nas condições estabelecidas nesta Resolução e Instrução Normativa regulamentadora do Programa de Carta de Crédito Municipal e aprovar a operação;

 - b. Elaborar laudo de vistoria e avaliação de viabilidade dos imóveis a serem adquiridos pelos beneficiários;

 - c. Solicitar recursos para o programa e efetuar os repasses aos beneficiários de acordo com os contratos firmados;

 - d. Receber as prestações dos beneficiários e efetuar o retorno ao FMH, de acordo com as condições estabelecidas nesta Resolução;

 - e. Elaborar relatório gerencial do programa, contendo informações relativas aos recursos despendidos pelo programa, valores médios de carta de crédito ofertada, taxa de inadimplência e outras informações pertinentes.

 - f. Executar o acompanhamento e monitoramento social depois de encaminhada a demanda do agente gestor.

IX. FONTES DE RECURSOS

1. As fontes de recursos para o programa serão as do Fundo Municipal de Habitação, segundo o artigo 8º da Lei 11.632/94 bem como fontes de recursos federais, e também recursos oriundos de parcerias com outros órgãos públicos e/ou instituições públicas ou privadas.

2. Através de uma política de habitação integrada, os créditos do financiamento poderão ser comercializados com outras instituições que atuem em projetos habitacionais, em consonância aos princípios determinados na legislação do FMH.

X. DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Os agentes gestor e operador indicarão grupo técnico para elaborar e encaminhar para aprovação das instruções normativas necessárias, especificando as condições e rotinas operacionais do programa.

XI. LEGISLAÇÕES DE APOIO

1. Lei nº 11.632, DE 22 DE JULHO DE 1994.
2. Lei nº 13.425, DE 02 DE SETEMBRO DE 2002.

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS DA RESOLUÇÃO CMH N°02

O Programa de Carta de Crédito Municipal ora apresentado ao Conselho Municipal de Habitação visa à ampliação do acesso à moradia para a população de baixa renda por meio de financiamento para aquisição de imóveis novos ou usados, bem como o fomento à ocupação de imóveis vagos no município, articulando uma política habitacional de financiamento subsidiado à população de baixa renda a uma política urbana de ocupação de imóveis vagos em lugares com grande infra-estrutura instalada.

A Carta de Crédito Municipal é um programa de suporte aos programas desenvolvidos pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano e pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo. Por se tratar de um programa de suporte aos programas da política municipal de habitação, a demanda específica será indicada pelo gestor do programa de acordo com os critérios técnicos de cada programa. Pressupõe a participação ativa do beneficiário na aquisição do imóvel; dessa forma, o beneficiário deve encontrar um imóvel em condições de ser habitado, regularizado e cujo valor esteja nos limites do programa.

A necessidade de se dispor de um instrumento ágil de atendimento para a execução de empreendimentos que requerem reformas, desadensamentos e que possam atender definitivamente a população moradora de uma área de intervenção de programas da política municipal de habitação, como ações de desadensamentos em projetos de urbanização de favelas ou em desocupação de edifícios que sofrerão reformas no âmbito de projetos de reabilitação da área central, exigiu da Carta de Crédito uma flexibilidade no atendimento a diversas faixas de renda. Por isso a necessidade de se atender a um espectro de renda que abrangesse a totalidade permitida pela lei 11.632/94, ou seja, de 1 a 10 s. m. Porém a demanda prioritária da política municipal de habitação é a demanda de baixíssima renda, de 1 a 6 salários mínimos, que concentra 92% do déficit habitacional do país. O Programa de Carta de Crédito visa interferir afirmativamente para inverter essa situação ao subsidiar diretamente as faixas de menor renda.

O programa é baseado em três pressupostos: o subsídio, como política pública fundamental para garantir o acesso das famílias de mais baixa renda aos imóveis, o acompanhamento e monitoramento social, como instrumento essencial no combate à vulnerabilidade social da população de renda mais baixa, e a rápida e segura retomada do imóvel no caso de inadimplência.

O subsídio proposto baseia-se no princípio do acesso a uma moradia com padrões mínimos de habitabilidade e dignidade. Deverá complementar a capacidade de pagamento do beneficiário em assumir um financiamento e garantir o equilíbrio econômico-financeiro do contrato, adequando-se proporcionalmente àquela capacidade das famílias beneficiadas. O subsídio deverá ser capaz de assegurar o acesso e a permanência dos beneficiários à moradia digna.

O acompanhamento e monitoramento social dos beneficiários visam atuar em uma população que possui grande vulnerabilidade social por conta de sua condição sócio-econômica. É, portanto, fundamental para o acompanhamento de mudanças e flutuações de renda dessa população, o que reforça as condições para a adimplência das prestações. Deverá ser regular e permanente para estimular a inserção social dos beneficiários de menor renda.

Dessa forma, um programa com um alto subsídio disponibilizado não pode prescindir de uma garantia real e de uma rápida retomada no caso de inadimplência sob pena do subsídio ser repassado inadequadamente a outro beneficiário, distorcendo o objetivo primeiro do programa.

Em consonância com o Plano Municipal de Habitação, que busca conjugar recursos da União, do Estado e do Município numa política única, o programa Carta de Crédito Municipal poderá ser composto de um mix de recursos onerosos e não onerosos, podendo seus créditos de financiamento ser comercializados a agentes financeiros diversos, inovando dessa forma na captação de recursos para a implementação da política municipal de habitação.

O desenho do financiamento apresenta uma escala de subsídio decrescente, articulada com valor de financiamento compatível com a renda do beneficiário. Dentro desse quadro tem-se um valor máximo de subsídio de R\$ 16.000,00 em um salário mínimo, até um subsídio mínimo de R\$ 1.500,00, para seis salários mínimos, com taxas de juros constantes para todas as rendas. A partir de sete salários mínimos não há mais aporte direto de subsídio. O programa Carta de Crédito Municipal demonstra também ser competitivo em sua estrutura no que diz respeito à produção de novas unidades habitacionais.

Juridicamente, o programa Carta de Crédito Municipal encontra amparo na Lei 11.632/94, que estabelece uma política integrada de habitação, voltada à população de baixa renda, cuja formulação cabe à SEHAB.

Os incisos I, II e III do artigo 2º da Lei estabelecem os princípios e diretrizes que deverão ser observados:

- I. Facilitar e promover o acesso à habitação, com prioridade para a população de baixa renda;
- II. Articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenhem funções no campo da habitação de interesse social;
- III. Priorizar programas e objetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda.

É ainda a SEHAB que orienta a “ação integrada dos órgãos públicos e da iniciativa privada, no sentido de estimular o encaminhamento de soluções habitacionais, especialmente para as classes da população de mais baixa renda, competindo-lhes, ainda, a articulação da Política Municipal da Habitação, com as demais políticas dos Governos Estadual e Federal.”, conforme o artigo 4º da referida lei.

Diz ainda a lei que a SEHAB tem como atribuições:

- I. Estabelecer a política municipal de habitação, observado o disposto na presente Lei, avaliando, acompanhando e decidindo sobre as ações do Município no campo habitacional, juntamente com o Prefeito Municipal;
- II. Elaborar programas e projetos (...);
- III. Propor a alocação de recursos em programas e projetos habitacionais, com recursos oriundos do Fundo Municipal de Habitação previsto no artigo 7º.

Para execução de todas essas atribuições foi criado o Fundo Municipal de Habitação, “destinado a apoiar e suportar financeiramente a Política Municipal de Habitação, com a finalidade de administrar a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social.”, conforme o artigo 7º.

A centralização de recursos no Fundo Municipal de Habitação objetiva fundamentalmente suportar as “atividades referentes à política habitacional de interesse social, contribuindo para a redução do déficit habitacional e para a melhoria das condições habitacionais de assentamentos populacionais de baixa renda”, de acordo com a orientação firmada no artigo 10:

Os recursos do Fundo Municipal de Habitação têm sido habitualmente utilizados com a produção e com o financiamento para aquisição de unidades habitacionais, produzidas pela COHAB. Contudo, em face das diferentes carências habitacionais, tem-se verificado a necessidade de elaborar-se outros programas complementares, de execução mais ágil.

Dados do IBGE/Censo 2000 revelam que há uma grande quantidade de domicílios vazios, que o mercado imobiliário não consegue absorver e a existência de grande demanda para o atendimento habitacional.

Sendo assim, a política municipal de habitação deverá buscar outras formas de garantir o acesso à moradia digna para total cumprimento de seus objetivos.

Conforme disposto no inciso IV do parágrafo 1º do artigo 10 da lei nº 11.632/94, alterada pela lei 13.509/03, a política integrada de habitação, assegura que recursos do FMH poderão ser destinados para subsidiar programas habitacionais desde que sejam de interesse social. Para isto, o FMH poderá “firmar convênios e parcerias com entidades públicas ou privadas, inclusive instituições financeiras, com o aporte de recursos, mesmo sob a forma de bens imóveis, para subsidiar programas habitacionais por elas desenvolvidos, desde que os programas sejam de interesse social e adequado às diretrizes, princípios e critérios de seleção da demanda estabelecidos nesta lei para utilização dos recursos do Fundo”.

Também o inciso III do Parágrafo 1º do artº 10 da citada lei permite conceder linhas de crédito para a viabilização do adequado aproveitamento do solo urbano, quando vinculado aos seus objetivos.

Reforça este entendimento a determinação contida no inciso III do Parágrafo 3º, do artº 10,, que estabelece que seja observada, como diretriz para formulação de programas e projetos com recursos do Fundo, a concessão de financiamento para a população de renda de até 10 (dez) salários mínimos, com atendimento prioritário às famílias com renda de até 5 (cinco salários mínimos).

Sendo assim, entendemos que poderá ser implementado o Programa Carta de Crédito Municipal, destinado a ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda, com recursos do fundo, sem desvirtuar os princípios que a regem.

O impeditivo que poderá ser aventado quanto a utilização de recursos do FMH a fundo perdido, não se aplica a programas que tratam do acesso à moradia. Esse impeditivo se aplica à produção. Os recursos do FMH são destinados à política de habitação conforme analisado anteriormente.

Conforme exposto, programas que se caracterizam por viabilizar o acesso a unidades habitacionais estão em perfeita consonância com os objetivos expostos na lei 11.632/94.