

DECRETO Nº 21.823 DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021



Dispõe sobre a regulamentação da seleção e cadastro de demanda de programas habitacionais no Município e a definição de prioridades de atendimento, das formas e condições de acesso aos imóveis vinculados aos programas habitacionais e concessão de incentivos e subsídios, de acordo com o estabelecido na Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, revoga o Decreto nº 18.709, de 12 de dezembro de 2013, e dá outras providências.

ORLANDO MORANDO JUNIOR, Prefeito do Município de São Bernardo do Campo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei e, considerando a instrução do processo administrativo nº 36574/2021 deste Município, DECRETA:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta dispositivos da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, nos aspectos relativos à seleção e ao cadastro de demanda dos programas habitacionais do Município ou em parceria com o Município, à definição de prioridades no atendimento aos beneficiários, às formas e às condições de acesso aos imóveis vinculados aos programas e projetos e à concessão de incentivos e subsídios.

Parágrafo único. A população a ser atendida é a que integra o déficit habitacional do Município, tanto o quantitativo como o qualitativo - inadequações habitacionais, e que constitui demanda de projetos dos Programas Municipais de Regularização Fundiária, de Urbanização Integrada de Assentamentos Precários e de Produção, Aquisição e Requalificação Habitacional, conduzidos isoladamente ou em parceria com outros agentes públicos e privados.

Art. 2º A Política de Desenvolvimento Habitacional do Município tem entre os seus principais objetivos e diretrizes:

I - criar condições para aumentar a oferta de novas moradias, para atender ao déficit habitacional quantitativo do Município, incentivando e desenvolvendo projetos com associações e cooperativas, com a iniciativa privada empresarial, isoladamente ou em parceria com agentes públicos;

II - atender a necessidade de inclusão da população de menor renda e de grupos sociais vulneráveis nos programas e projetos habitacionais, com especial atenção para crianças e adolescentes, idosos, pessoas com deficiência e famílias chefiadas por mulheres;

III - contemplar a necessidade e a importância de canalizar recursos públicos para permitir o acesso de segmentos da demanda que compõe o déficit habitacional às ofertas de imóveis dos programas e projetos de habitação popular em desenvolvimento no Município;

IV - promover a articulação da política de subsídios do Município às políticas dos Governos Federal e Estadual, especialmente para ampliar e viabilizar o acesso das faixas de menor renda ao financiamento para compra de imóveis; e

V - manter o estabelecimento de prioridade para a destinação das unidades habitacionais, privilegiando, além das vulnerabilidades sociais, os grupos de menor renda que necessitam ser realocados ou reassentados em decorrência de fatores de risco ou de abertura de frente para obras essenciais e estratégicas do Município.

Art. 3º Para alcançar os objetivos e diretrizes da Política de Desenvolvimento Habitacional do Município, o acesso dos beneficiários aos imóveis vinculados aos seus programas habitacionais poderá ser efetivado sob a forma de cessão de uso, de locação, de comodato, de venda, mediante financiamento ou não, em contrato subsidiado ou não, conforme previsto em regulamento dos respectivos programas e projetos.

Art. 4º No caso de venda de imóveis, o Município poderá adotar política de subsídio e de incentivos com o objetivo de permitir, aos beneficiários, condições de enquadramento nos financiamentos habitacionais disponíveis no mercado por agentes financeiros credenciados em programas federais e estaduais, ou de enquadramento nas condições de venda da oferta de imóveis pelo próprio Município, observando-se:

I - no caso de aquisição de imóvel por meio de financiamento, o subsídio, na forma de subvenção econômica, terá a função de adequar a capacidade de pagamento do adquirente às condições para a concessão do crédito estabelecidas pelo agente financeiro credenciado para a operação; e

II - quando se tratar de aquisição de imóvel diretamente com o Município, o subsídio virá na forma de desconto no valor de venda, permitindo ao comprador assumir o compromisso de retorno da dívida no prazo máximo estabelecido em contrato e nas demais condições de venda.

§ 1º Em ambos os casos, o subsídio se destina às famílias que se enquadrem nos critérios de cadastramento e seleção dos respectivos programas e projetos e que não disponham, no

momento da aquisição, de capacidade de pagamento suficiente para quitar a dívida no prazo máximo estabelecido pelo agente financeiro ou o próprio Município.

§ 2º O subsídio é individual e intransferível e só poderá ser concedido uma única vez a cada beneficiário, com mesma finalidade.

§ 3º No caso das operações com o Município, a concessão do subsídio está condicionada à análise e avaliação da renda familiar do candidato e os valores dos benefícios concedidos deverão constar de ajuste com os beneficiários.

§ 4º O subsídio concedido na aquisição de imóveis deverá ser avaliado em periodicidade a ser definida em norma específica e o valor poderá ser revisto ou o benefício cancelado se houver alteração na relação entre o valor da retribuição mensal e a capacidade de pagamento do beneficiário.

§ 5º Na hipótese do § 4º, o beneficiário deverá solicitar, por ocasião da avaliação, a manutenção ou alteração do benefício, submetendo os motivos da solicitação e a sua situação de renda à análise da Secretaria de Habitação.

Art. 5º As famílias com renda familiar insuficiente para arcar com o ônus da aquisição da solução habitacional ofertada no Município, mesmo com a adoção da política de subsídio direto, mas que se enquadrem nos critérios gerais de atendimento dos programas habitacionais, serão beneficiadas por meio das formas de concessão de posse previstas nas legislações Federal e Municipal.

§ 1º O atendimento habitacional a que se refere o caput deste artigo será oneroso e a retribuição pelo uso do imóvel condicionada à capacidade de pagamento das famílias a serem beneficiadas.

§ 2º A família beneficiada poderá, a qualquer tempo, caso haja aumento da renda familiar, optar pela aquisição do terreno ou da unidade habitacional, e, à exceção da locação de caráter social, parte da sua retribuição mensal pelo uso do imóvel deverá ser considerada como desconto no valor de venda do imóvel, na forma a ser regulamentada em norma da Secretaria de Habitação.

§ 3º No caso de redução de renda, o permissionário poderá solicitar a redução no valor da retribuição mensal pelo uso do imóvel para adequá-lo à sua capacidade de pagamento, submetendo o pedido à análise e aprovação da Secretaria de Habitação.

§ 4º A Secretaria de Habitação poderá suspender temporariamente o pagamento das retribuições mensais, nos casos de perda temporária de renda pelo permissionário ou ocorrência de doença grave, após estudo de caso acompanhado de documentos que comprovem a ocorrência.

Art. 6º Na hipótese de acesso a imóvel, seja por aquisição ou alguma forma de posse, a renda familiar deverá ser comprovada por meio de documentos disponíveis em função da

natureza do rendimento e da atividade, origem dos recursos, comprovantes de despesas como aluguel, luz, água, telefone, quando houver, ou outros comprovantes de compra a prazo e, se for o caso, de autodeclaração com testemunhas, sujeita a averiguações.

Art. 7º Em todos os casos, se constatada informação falsa, o autor será penalizado com a exclusão da demanda do projeto e, caso tenha firmado algum documento de compra ou posse, perderá qualquer subsídio ou incentivo vinculado ao seu contrato ou ajuste, independentemente das outras medidas legais cabíveis.

Art. 8º O detalhamento da forma de comprovação de renda para o acesso à aquisição de imóveis diretamente com o Município ou por meio de algum instrumento de posse, bem como das consequências da omissão ou falsidade das informações prestadas será objeto de norma específica da Secretaria de Habitação.

Art. 9º No caso de financiamento habitacional vinculado aos programas em parceria com o Governo Federal ou Estadual, a forma de comprovação de renda, bem como a definição da concessão de subsídios ou incentivos obedecerão às condições estabelecidas pelo agente financeiro credenciado para operação.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES E CLASSIFICAÇÕES DE GRUPOS DE DEMANDA

Art. 10. Para efeitos da política de habitação do Município, a demanda dos programas habitacionais que integra o déficit habitacional é classificada em Demanda Fechada e Demanda Aberta, assim definidas:

I - DEMANDA FECHADA - o segmento da população constituído por:

- a) famílias que deverão ser realocadas ou reassentadas em decorrência da necessidade de viabilizar projetos dos Programas Integrados de Urbanização, Regularização Fundiária, Produção e Aquisição habitacional e Requalificação de Moradias de Interesse Social e outros projetos estratégicos do Município;
- b) famílias beneficiárias das intervenções de urbanização e regularização fundiária cujos imóveis serão consolidados e regularizados, exigindo ou não melhorias habitacionais;
- c) famílias que deverão ser realocadas ou reassentadas em decorrência da necessidade de eliminar situações de risco, na maioria das vezes residentes em assentamentos irregulares e em áreas de preservação ambiental; e

II - DEMANDA ABERTA - o segmento da população constituído por famílias que se enquadram nos critérios da Política Municipal de Habitação e pleiteiam atendimento habitacional em projetos habitacionais promovidos diretamente pelo Município ou em parceria com outros entes públicos ou privados.

Art. 11. O atendimento habitacional do Município para a demanda fechada e aberta deverá obedecer às seguintes diretrizes gerais para a seleção de beneficiários que:

I - possuir renda familiar mensal compatível com os critérios estabelecidos para o projeto de intervenção;

II - não seja proprietário, promitente comprador, possuidor ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso, ou concessionário de outro imóvel residencial;

III - não tenha recebido atendimento definitivo ou seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em projeto de produção habitacional, urbanização ou de regularização fundiária de interesse social sob a responsabilidade do Poder Público dos 3 (três) níveis de governo; e

IV - tenha vínculo com o Município em termos de residência ou trabalho.

§ 1º O disposto no inciso II deste artigo, não se aplica à família que se enquadre em uma ou mais das seguintes hipóteses:

I - ter tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos 5 (cinco) anos;

II - ter tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos 5 (cinco) anos;

III - ter propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;

IV - ter propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);

V - ter numa propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado a esse usufruto; ou

VI - ter perdido o seu único imóvel em razão de estado de emergência ou de calamidade pública.

§ 2º Poderá haver exceção, no caso do disposto no inciso IV deste artigo, quando se tratar de empreendimento em parceria com outros municípios da Região Metropolitana de São Paulo, devendo prevalecer o estabelecido em termo de cooperação ou compromisso.

Art. 12. A oferta de moradias no Município para o atendimento ao déficit habitacional quantitativo é enquadrada na classificação de HIS e HMP, assim definidas:

I - Habitação de Interesse Social (HIS): aquela produzida ou adquirida pelo Município, em ZEIS ou fora de ZEIS, diretamente ou em parceria com outros órgãos públicos, agências de fomento ou entidades da sociedade civil ou empresas, destinada ao atendimento de famílias cuja renda não permite, sem subsídio ou incentivo do Poder Público, acesso às condições de

oferta habitacional do mercado; e

II - Habitação de Mercado Popular (HMP): aquela produzida por entidades da sociedade civil ou empresas, em parceria com o Município, em ZEIS ou fora de ZEIS, no desenvolvimento da política habitacional destinada às famílias com capacidade de acesso às condições de oferta do mercado imobiliário popular, desde que haja alguma forma de estímulo público na produção habitacional.

Art. 13. A Lei Municipal adotou a renda bruta familiar mensal como referência para identificar a demanda a ser atendida com a oferta habitacional de HIS e HMP, adotando os seguintes parâmetros:

I - para HIS, o parâmetro foi o intervalo de até 5 (cinco) salários mínimos - SM; e

II - para HMP, o intervalo varia de mais de 5 (cinco) salários mínimos (SM) a até 10 (dez) SM.

Art. 14. Com base nos parâmetros do art. 13 deste Decreto e para fins operacionais, foram criados, em moeda corrente nacional, os seguintes grupos de renda familiar, para a definição de prioridades e estabelecimento de critérios para a concessão de subsídios e benefícios:

I - grupos que compõem a demanda de HIS:

a) Grupo 1 (G1) - o de menor renda: famílias com renda bruta familiar mensal limitada a R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais);

b) Grupo 2 (G2) - famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 2.200,01 (dois mil e duzentos reais e um centavo) a R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais);

II - grupos que compõem a demanda de HMP:

a) Grupo 3 (G3) - famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 5.500,01 (cinco mil e quinhentos reais e um centavo) a R\$ 7.600,00 (sete mil e seiscentos reais); e

b) Grupo 4 (G4) - famílias com renda bruta familiar mensal de R\$ 7.600,01 (sete mil e seiscentos reais e um centavo) a R\$ 10.900,00 (dez mil e novecentos reais).

§ 1º Os valores de renda bruta familiar mensal de que trata os incisos I e II deste artigo poderão ser atualizados em periodicidade não inferior a um ano, conforme dispõe o art. 25 da Lei nº 6.953, de 2020, limitados à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, respeitados os parâmetros definidos pela referida Lei.

§ 2º O cálculo da renda familiar bruta deverá se basear na somatória dos rendimentos dos responsáveis pelo grupo familiar, sejam eles oriundos de trabalho profissional remunerado ou de atividade por conta própria, exercidos de maneira formal ou informal, de recebimento de pensão, aposentadoria entre outras fontes de renda que não sejam consideradas temporárias.

§ 3º Não deverão compor a renda familiar bruta os benefícios temporários de qualquer

natureza, remuneração de estágios ou do trabalho de menor aprendiz entre outras fontes de renda equivalentes.

§ 4º Por responsáveis pelo grupo familiar entende-se aqueles componentes do grupo que se identificam como tal, independentemente da existência de laços de parentesco ou de união conjugal entre eles, que vivam sobre o mesmo teto e assumam a responsabilidade pelas despesas ou aquisições familiares e possuam a tutela dos menores, se houver.

Art. 15. Considera-se família, para os efeitos da política municipal, a unidade nuclear, eventualmente ampliada por indivíduos que com ela possuam laços de parentesco ou de afinidade, que forme um grupo doméstico, vivendo sob o mesmo teto e que se mantenha pela contribuição de seus membros.

CAPÍTULO III DAS PARCERIAS E SUAS CONDIÇÕES

Art. 16. A parceria do Município com outros órgãos públicos, agências de fomento, entidades da sociedade civil ou empresas no processo de intervenção urbana com fins habitacionais pode se dar por meio de:

I - definição parcial ou integral da demanda a ser atendida prioritariamente com diferentes instrumentos de posse, bem como a que deverá ser subsidiada no processo de aquisição de imóvel residencial;

II - produção, aquisição, reforma ou requalificação de imóveis para fins residenciais;

III - projeto de regularização fundiária sustentável;

IV - disponibilidade de áreas ou imóveis públicos para a intervenção habitacional;

V - execução de infraestrutura e implantação de equipamentos e serviços;

VI - estabelecimento de critérios de prioridade para a tramitação e aprovação de projetos; e

VII - estímulo à oferta habitacional de interesse do Município com a redução ou isenção de taxas e emolumentos.

§ 1º O Município poderá complementar o valor das operações com incentivos e benefícios de natureza financeira, tributária ou creditícia.

§ 2º Qualquer que seja a modalidade de participação do Município, ela deverá ser revertida em benefício direto das famílias beneficiárias.

Art. 17. A parceria com o Município poderá ocorrer em empreendimentos isolados ou realizados em intervenções urbanas mais complexas, com a utilização do instituto jurídico das Parcerias Público-Privadas, nos termos da Lei Municipal nº 6.024, de 31 de março de 2010, ou

do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas, realizadas nos termos da Lei Municipal nº 6.403, de 22 de junho de 2015, e dos arts. 83 a 87 do Plano Diretor, e suas atualizações.

Parágrafo único. A definição de incentivos e benefícios municipais, bem como os critérios de seleção de demanda dos empreendimentos, nos casos das Parcerias Público Privadas ou das Operações Urbanas Consorciadas, constarão dos respectivos contratos ou Termos de Compromisso, assim como as penalidades no caso de descumprimento, pelos responsáveis, do acordo assumido com o Poder Público.

Art. 18. A HIS e a HMP, na sua faixa de renda mais social, poderão ser produzidas em parceria com o Município, pelos seguintes agentes:

I - órgãos da administração direta federal, estadual e municipal;

II - entidades ou instituições da administração indireta federal, estadual, metropolitana e municipal;

III - entidades ou instituições vinculadas a agências de fomento;

IV - entidades representativas dos futuros moradores, legalmente constituídas;

V - associações e cooperativas habitacionais populares; e

VI - empresas do setor imobiliário e da construção civil.

Art. 19. No caso de habitação produzida por associações ou cooperativas habitacionais populares, em parceria com agentes da iniciativa privada ou não, ou diretamente pela iniciativa privada, a demanda poderá ser indicada pelo agente responsável pela sua produção, desde que haja prévia aprovação do Poder Público.

§ 1º Os termos da parceria referida no caput deste artigo para atendimento da demanda deverão constar de Termo de Compromisso ou de Cooperação firmado entre o Município e o Agente Promotor ou Empreendedor.

§ 2º O compromisso da destinação das unidades habitacionais para as famílias dar-se-á mediante juntada de declaração do Agente Promotor ou Empreendedor, no ato da emissão do Alvará de Construção e na emissão do "Habite-se".

§ 3º Caso haja desvirtuamento da destinação das unidades habitacionais, o Agente Promotor ou Empreendedor deverá ressarcir o Poder Público de toda e qualquer isenção tributária ou incentivo construtivo havido em decorrência do enquadramento em HIS ou HMP, além de estar sujeito a outras penalidades legais.

Art. 20. A definição de demanda, no caso das parcerias com o Governo Federal e Estadual, é regida por normas dos programas ou projetos habitacionais e consignada em Contratos de Financiamento ou de Repasse com o Município, ou estabelecida em Convênios e Termos de

Compromisso com o parceiro.

CAPÍTULO IV DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Art. 21. A aquisição dos lotes ou unidades habitacionais no âmbito dos programas de Regularização Fundiária, Produção, Aquisição e Requalificação Habitacional e Urbanização Integrada de Assentamentos Precários poderá ser subsidiada de duas formas pelo Poder Público Municipal para as famílias que compõem a demanda habitacional do Município:

I - por meio de incentivos concedidos à produção habitacional com vistas a reduzir os custos de construção e beneficiar os adquirentes dos imóveis na obtenção de financiamento habitacional com recursos do FGTS, cumulativamente ou não com subvenção econômica do Programa CASA PAULISTA do Governo do Estado de São Paulo; ou

II - por meio de desconto, aplicado sobre o valor de venda do imóvel no ato da aquisição, para adequar o valor da retribuição mensal à capacidade de endividamento do adquirente, no momento da venda.

Seção I

Da Subvenção Econômica ou Descontos Nos Financiamentos do Fgts

Art. 22. No caso do subsídio na forma de subvenção econômica ou de desconto praticado nas operações de financiamento com recursos do FGTS, o agente financeiro responsável pelo financiamento fará as análises conclusivas de enquadramento das famílias encaminhadas pelo Município e verificará a capacitação dos interessados ao crédito habitacional nas condições estabelecidas pelo Governo Federal e aprovadas pelo Conselho Curador do FGTS.

Art. 23. A subvenção econômica cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento com recursos do FGTS, realizadas nos termos do art. 9º da Lei Federal nº 8.036, de 11 de maio de 1990, está condicionada à efetiva contratação da operação, com os recursos liberados diretamente ao agente financeiro responsável pelo financiamento.

Art. 24. Na hipótese do art. 23 deste Decreto, prevalecem as condições e as faixas de atendimento dos respectivos programas e projetos, ou estabelecidas nos contratos de financiamento e repasse com o Governo Federal ou nos Termos de Compromisso ou Cooperação com o Governo do Estado.

Parágrafo único. A subvenção econômica, juntamente com as demais verbas da operação ou recursos próprios do adquirente, compõe a diferença entre o preço do imóvel e o valor do financiamento concedido pelo agente financeiro ao beneficiário da operação de crédito.

Art. 25. O Município poderá estudar, para casos especiais dos grupos G1 e G2, forma de benefício ou incentivo complementar ao desconto praticado com recursos do FGTS ou à

subvenção econômica concedida pelo Governo Estadual, definindo, em decreto específico para cada projeto ou empreendimento, os meios e critérios para concessão.

Parágrafo único. A concessão de qualquer benefício ou incentivo pelo Município está condicionada à sua disponibilidade orçamentária.

Seção II

Dos Descontos Nos Valores de Venda de Imóveis Pelo Município

Art. 26. No caso da prática de desconto na venda direta de imóveis pelo Município, considera-se:

I - beneficiário: o morador cadastrado e habilitado a receber solução habitacional em um projeto dos Programas Municipais de Produção, Aquisição ou Requalificação Habitacional e Urbanização Integrada de Assentamentos Precários e de Regularização Fundiária;

II - capacidade de pagamento: o valor correspondente ao percentual de renda familiar possível de ser comprometido pela família com o pagamento da retribuição mensal da dívida total do imóvel, nos termos do contrato de compra e venda; e

III - retribuição mensal: o valor corresponde à parcela do saldo devedor do contrato de compra e venda, a ser paga a cada mês e atualizada anualmente, juntamente com o saldo devedor, conforme índice estabelecido em contrato.

Art. 27. A relação entre a retribuição mensal e a capacidade de endividamento do beneficiário deverá ser reavaliada, em periodicidade a ser definida em norma específica, ao longo do contrato de compra e venda, conforme estabelecido nos §§ 3º, 4º e 5º do art. 4º deste Decreto.

Art. 28. A concessão do desconto no valor de venda do imóvel que tenha por objetivo proporcionar a aquisição da moradia só poderá ser concedida 1 (uma) vez para cada beneficiário e tem caráter pessoal e intransferível.

Art. 29. O subsídio poderá ser concedido aos beneficiários devidamente cadastrados e habilitados nos critérios gerais ou específicos de atendimento dos projetos e programas habitacionais do Município.

Art. 30. O Município poderá conceder incentivos à produção dos imóveis destinados aos beneficiários do grupo G3, composto por famílias da faixa inferior de renda da demanda de HMP conforme inciso II do art. 10 deste Decreto, quando houver interesse público no atendimento deste segmento de demanda.

Art. 31. Para o cálculo da capacidade de pagamento do beneficiário, não se levará em conta valores de benefícios temporários de qualquer natureza e do Programa Bolsa Família ou outro que vier a substituí-lo.

Art. 32. Os parâmetros para a definição de valores do desconto a ser concedido são os seguintes:

I - para os beneficiários do Grupo G1, ou seja, famílias de até R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais) de renda mensal bruta familiar, o desconto máximo no valor de venda do imóvel será de até R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) para unidade habitacional e de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para lote urbanizado, desde que o valor apurado não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) do valor de venda do imóvel, devendo ser adotado o menor valor; e

II - para os beneficiários do Grupo G2, ou seja, famílias de R\$ 2.200,01 (dois mil e duzentos reais e um centavo) de renda mensal bruta familiar a até R\$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos reais), o desconto máximo no valor de venda do imóvel será de até R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para unidade habitacional e de até R\$ 12.000,00 (doze mil reais) para lote urbanizado, desde que o valor apurado não ultrapasse a 40% (quarenta por cento) do valor de venda do imóvel, devendo ser adotado o menor valor.

Parágrafo único. O valor do desconto a ser efetivamente concedido deverá ser aquele necessário para permitir que o beneficiário consiga assumir a dívida da compra do imóvel no prazo máximo permitido, conforme o disposto no art. 33 deste Decreto, considerando a sua capacidade de pagamento apurada na ocasião da compra.

Art. 33. Os contratos de venda deverão ter os seguintes prazos de pagamento:

I - para unidades habitacionais: até 20 (vinte) anos, podendo ser estendido por mais 5 (cinco) anos em eventuais negociações pela ocorrência de inadimplência ou de outros fatores que justifiquem a paralisação temporária de pagamento das retribuições mensais; e

II - para lotes urbanizados: até 10 (dez) anos, podendo ser estendido por mais 3 (três) anos em eventuais negociações na ocorrência de inadimplência ou outros fatores temporários e justificados de paralisação de pagamento das retribuições mensais.

§ 1º No caso de lotes urbanizados que envolva o compromisso de construção sob responsabilidade do beneficiário, poderá ser concedido prazo de carência para início do pagamento da dívida a ser definido em ato da Secretaria de Habitação.

§ 2º Cabe à Secretaria de Habitação a condução das negociações tanto para a extensão dos prazos contratuais, como para alteração nos prazos de carência de venda de lotes urbanizados que envolva o compromisso de construção sob responsabilidade do beneficiário, com os respectivos estudos de casos

Art. 34. O prazo do contrato deverá ser definido considerando o número de meses necessários para que o beneficiário possa pagar o valor de venda do imóvel, a partir da apuração da sua capacidade de pagamento.

Parágrafo único. Não cabe a aplicação do desconto nos casos em que os adquirentes tenham

capacidade de pagamento suficiente para a quitação da dívida no prazo máximo permitido.

Art. 35. A inadimplência não justificada acarretará a perda imediata do subsídio, quando houver, independentemente da aplicação de outras sanções legais.

§ 1º O beneficiário será comunicado da ausência de pagamento das parcelas e do cancelamento do subsídio, quando houver, a partir da 5ª (quinta) parcela não paga, caso não apresente justificativa, aceita pela Secretaria de Habitação, para ausência de pagamento.

§ 2º Fica assegurado ao beneficiário o direito de submeter à Secretaria de Habitação, até a 4ª (quarta) parcela de atraso, justificativa pela ausência de pagamento acompanhada de pedido de negociação da dívida.

§ 3º Se a justificativa for aceita pela Secretaria, os parâmetros para a negociação são os que constam do art. 42, deste Decreto.

§ 4º Caso não haja apresentação de justificativas e pedido de negociação por parte do beneficiário, apesar dos avisos de cobrança, a Secretaria adotará providências para a rescisão unilateral do contrato, conforme inciso III do art. 43 deste Decreto.

Art. 36. No caso em que o adquirente do imóvel perca a capacidade de pagamento da dívida sem perspectiva de recuperá-la no médio ou longo prazo, poderá, com a anuência da Secretaria de Habitação, permanecer no imóvel, se esta for a sua opção, ou ser encaminhado para outro imóvel, mas em ambos os casos sob um outro regime jurídico de posse, ficando aberta a possibilidade de nova aquisição.

Art. 37. A capacidade máxima de pagamento por faixa de renda mensal familiar está definida no Anexo Único deste Decreto e poderá ser atualizada, em período não inferior a um ano, a partir de estudos sobre alterações nos padrões de consumo familiar e do comportamento do mercado imobiliário.

Parágrafo único. Os percentuais para o estabelecimento da capacidade máxima de pagamento do Anexo Único poderão ser aumentados em até 4 (quatro) pontos percentuais no caso de pessoa só ou família constituída por 2 (dois) adultos, a depender da análise das condições de endividamento, realizada pela Secretaria de Habitação.

Subseção Única

Das Condições Gerais do Contrato de Compra e Venda

Art. 38. A formalização da alienação de imóveis pelo Município se dará mediante a celebração de Contrato de Compra e Venda que conterà, além dos requisitos gerais de validade dos negócios jurídicos, as seguintes informações e condições:

I - valores:

a) de venda do imóvel;

- b) do desconto sobre o valor de venda;
- c) da dívida;
- d) da retribuição mensal, com base na capacidade de pagamento apurada;

II - prazo para o pagamento da dívida;

III - índice de referência e periodicidade para atualização da dívida e da retribuição mensal;

IV - metodologia de revisão dos valores e da manutenção, supressão ou concessão do subsídio;

V - condições para amortização ou da quitação da dívida; e

VI - rescisão unilateral do contrato.

Parágrafo único. A atualização do saldo da dívida será feita anualmente, com base no IPCA - 15.

Art. 39. O beneficiário poderá solicitar à Secretaria de Habitação a antecipação do pagamento de parcelas da dívida, com redução no prazo de pagamento ou quitação do contrato de compra e venda.

Parágrafo único. Nos casos previstos no caput deste artigo, não haverá aplicação do subsídio no período correspondente às parcelas antecipadas ou vincendas.

Art. 40. Será permitida a troca ou permuta de imóveis, desde que haja concordância entre as partes, com a anuência da Secretaria de Habitação, consubstanciada em estudos de caso.

Art. 41. Somente será admitida a transferência intervivos de imóveis, antes da respectiva quitação, com a expressa anuência da Secretaria de Habitação, em requerimento formalizado pelos interessados.

Art. 42. Fica resguardado ao beneficiário o direito de solicitar revisão ou suspensão do pagamento do valor da prestação mensal, nos seguintes casos:

I - ausência ou redução temporária de renda;

II - aumento do comprometimento de renda familiar resultante da aplicação do índice de atualização monetária do contrato; ou

III - ocorrência de doença grave do beneficiário ou de membro da sua família, após estudo de caso acompanhado de documentos que comprovem a ocorrência.

§ 1º A revisão ou a suspensão de que trata o caput deste artigo será analisada e poderá ser autorizada pela Secretaria de Habitação.

§ 2º No caso da revisão ou suspensão de pagamento, a primeira medida de negociação a ser adotada deve ser a dilatação no prazo de pagamento da dívida, limitado à 25 (vinte e cinco) anos, em se tratando de unidade habitacional, e de 13 (treze) anos, se for lote urbanizado.

Art. 43. O contrato de compra e venda poderá ser rescindido pelo Município de São Bernardo do Campo, com a retomada do imóvel, nos seguintes casos:

I - transferência do imóvel para terceiros antes da quitação da dívida, sem a devida autorização do Poder Público Municipal;

II - comprovada falsificação na declaração de renda familiar ou sobre a posse ou propriedade de outro imóvel residencial; ou

III - inadimplemento das obrigações assumidas, relacionadas à aquisição do imóvel público e aos encargos a este imóvel incidentes, sem que haja renegociação das condições de venda.

§ 1º No caso de rescisão contratual, o comprador não terá direito ao ressarcimento dos valores pagos, considerados como compensação pelo período de utilização do imóvel sem pagamento de qualquer contraprestação, bem como ressarcimento pelas despesas de administração e manutenção do imóvel.

§ 2º Na hipótese de rescisão unilateral do contrato, os beneficiários contratantes ficarão impedidos de novo atendimento nos Programas de Habitação de Interesse Social promovidos pelo Município.

Art. 44. As condições de venda dos imóveis deverão ser regulamentadas por ato da Secretaria da Habitação, com especificação dos procedimentos para:

I - cálculo do valor de desconto a ser concedido e da retribuição mensal;

II - definição do prazo contratual;

III - penalidades no caso de inadimplência do pagamento das prestações mensais;

IV - periodicidade da atualização das informações do adquirente do imóvel para recalcular a relação entre a sua capacidade de pagamento e o valor da retribuição mensal;

V - manutenção, alteração ou cancelamento da concessão do subsídio;

VI - redução no valor da retribuição mensal ou suspensão temporária dos pagamentos com os respectivos impactos no prazo do contrato;

VII - condições para transferência de domínio ou permuta de imóveis;

VIII - condições para o encerramento amigável do contrato de compra do imóvel e sua substituição por instrumento de posse;

IX - rescisão dos contratos, nos casos de inadimplência sem negociação; e

X - estabelecimento dos prazos e condições de carência no caso de venda de lotes com responsabilidade de construção pelo beneficiário.

CAPÍTULO V

DAS CONDIÇÕES DE REPASSE DE IMÓVEIS POR MEIO DE INSTRUMENTOS DE POSSE

Art. 45. Os beneficiários que não se enquadram nas condições de aquisição dos imóveis ofertados, devido exclusivamente à capacidade de pagamento, poderão ter acesso aos referidos imóveis sob regime de direito de posse, nas suas mais diversas formas jurídicas, com opção de compra em aberto, se for o caso.

Art. 46. No caso da realização da opção de compra, percentual dos valores pagos a título de retribuição pelo uso do imóvel poderá ser considerado para cálculo de desconto no valor de venda do imóvel e as condições de venda serão as vigentes à época da negociação.

Art. 47. Os beneficiários pessoas idosas, nos termos da legislação vigente, que integram o G1, sozinhas e com capacidade para a realização das atividades da vida diária terão acesso a imóvel por meio de permissão de uso, sem opção de compra, pelo tempo que lhes for conveniente e enquanto mantiverem a sua independência.

§ 1º O imóvel permanecerá na propriedade do Município e o valor da retribuição pelo uso da unidade será calculado e atualizado tendo como referência a capacidade máxima de pagamento do beneficiário.

§ 2º Caso o Município venha precisar da desocupação do imóvel seja por fatores de segurança ou em decorrência de projetos estratégicos, outro imóvel deverá ser destinado ao ocupante, para o seu uso, desde que o beneficiário mantenha sua capacidade de realização de suas atividades diárias.

§ 3º Será admitido atender, em uma unidade habitacional, casal de idosos ou duas pessoas idosas com laços de parentesco ou de afinidade, no caso da expressa manifestação de vontade por parte dos interessados.

§ 4º Na situação prevista no § 3º deste artigo, ocorrendo o falecimento de um dos permissionários, a posse do imóvel passará ao outro permissionário, com revisão da retribuição pelo uso do imóvel, desde que haja manifestação neste sentido pelo interessado.

§ 5º Se houver fator que justifique, devidamente apurado pela Secretaria de Habitação, o pagamento da retribuição de uso poderá ser suspenso ou reduzido temporariamente, enquanto durar a situação que deu causa à ocorrência.

Art. 48. No caso de lotes com construção que foram objeto de regularização fundiária em área de consolidação, o instrumento jurídico a ser utilizado deve ser a Concessão de Direito Real

de Uso Onerosa enquanto o beneficiário não tiver condições de renda para adquiri-lo, mesmo com a adoção da política de subsídio.

Art. 49. No caso de imóveis, unidades habitacionais ou lotes, com o processo de regularização em andamento, fora de projetos específicos de regularização fundiária, o instrumento a ser usado é a Permissão de Uso Onerosa, até a conclusão do processo de regularização.

§ 1º O valor da retribuição pelo uso do imóvel deverá ser inferior àquele necessário para a sua aquisição considerando o prazo máximo estabelecido no art. 33 deste Decreto.

§ 2º Quando o valor da retribuição mensal for superior à capacidade máxima de pagamento do beneficiário, prevalecerá a capacidade de pagamento.

Art. 50. A posse de imóveis com o caráter de aluguel social seguirá o mesmo regramento estabelecido com relação à capacidade máxima de pagamento do beneficiário e não está vinculada à opção de compra do imóvel.

Parágrafo único. A regulamentação específica nos casos de Permissão ou Concessão de Uso de imóveis vinculados aos programas municipais deverá ser tratada em resolução da Secretaria de Habitação.

CAPÍTULO VI DAS PRIORIDADES DE ATENDIMENTO

Art. 51. Os critérios de definição de demanda para os projetos e programas habitacionais do Município, bem como para a concessão de subsídios à aquisição de imóveis ou incentivos à locação de caráter social deverão contemplar aspectos de vulnerabilidade socioeconômica dos segmentos de demanda, bem como a necessidade de realocar ou remover famílias em decorrência de projetos e situações de risco.

§ 1º Os beneficiários dos projetos que receberem subsídios ou incentivos para a aquisição de imóveis, não poderão ser novamente contemplados em projetos da mesma natureza.

§ 2º Os empreendimentos habitacionais de interesse social realizados em território municipal com a participação de recursos de programas e projetos vinculados à União, ao Estado e a agências de fomento nacionais ou internacionais terão a demanda definida, em conjunto com o Município, de acordo com os critérios estabelecidos em contratos ou convênios.

Art. 52. Os atendimentos habitacionais viabilizados por programas ou projetos sob a responsabilidade do Município, somente poderão beneficiar famílias que se enquadrem nas diretrizes expressas no art. 11 deste Decreto.

Art. 53. Serão priorizadas no segmento de demanda quantitativa do Município, para fins de atendimento habitacional, as famílias:

I - de que façam parte:

- a) pessoas com deficiência, conforme o disposto na Lei Federal nº 13.146, de 6 de julho de 2015;
- b) idosos, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003;
- c) crianças e adolescentes, conforme o disposto na Lei Federal nº 8.069, de 13 de julho de 1990;
- d) pessoas sob medidas protetivas públicas devidamente comprovadas;

II - que integrem o grupo G1 da demanda de HIS;

III - que tenham a mulher como responsável pela unidade familiar;

IV - com maior número de pessoas;

V - que tenham sido removidas em decorrência de situações de risco ou obras estratégicas do Município e aguardam o atendimento habitacional definitivo;

VI - com maior tempo de residência ou trabalho no Município; e

VII - em situação de risco e vulnerabilidade decorrentes de:

- a) deslocamentos involuntários em decorrência de desastres qualificados como estado de emergência ou de calamidade pública, assim qualificados pela Defesa Civil do Município, do Estado ou da União; e
- b) residência em áreas de risco de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas e processos geológicos ou hidrológicos correlatos em que não seja possível a consolidação sustentável das ocupações residentes.

Parágrafo único. A classificação das prioridades deverá considerar os percentuais de demanda destinados aos grupos de renda bruta familiar mensal definidos previamente para o empreendimento ou projeto.

Art. 54. A demanda selecionada para um determinado atendimento deverá ser previamente cadastrada e, posteriormente, habilitada para o atendimento habitacional.

Art. 55. No caso de demanda fechada, o cadastro censitário realizado no início do processo deverá ser atualizado para a entrega das unidades definitivas quando, em decorrência do tempo, houver indícios de alterações no número de componentes da demanda que justifiquem novas inclusões no grupo a ser atendido.

Art. 56. O cadastramento de beneficiários, no caso do art. 52 deste Decreto, será realizado nas áreas de intervenção da SEHAB, considerando as seguintes situações:

I - famílias residentes ou titulares de imóveis de outros usos que estejam dentro dos perímetros ou poligonais dos projetos de intervenção, cujos imóveis serão consolidados e

regularizados; e

II - famílias residentes ou titulares de imóveis de outros usos que estejam dentro dos perímetros ou poligonais das Intervenções e que precisarão ser removidos por motivo de risco ou para viabilizar a execução dos serviços e obras dos projetos.

Parágrafo único. As famílias, no ato do cadastramento, deverão ser cientificadas das condições de atendimento habitacional do projeto e dos motivos que poderão determinar a exclusão da demanda, por meio de informe desenvolvido para este fim.

Art. 57. Nos casos em que forem realizadas atualizações cadastrais, as informações censitárias constantes do cadastro mais atualizado serão consideradas para fins de atendimento, considerando as condições estabelecidas a seguir:

I - as pessoas originalmente cadastradas, que deixaram a área de intervenção, sem justificativa analisada e aprovada pela SEHAB, perdem o direito ao atendimento habitacional definitivo; e

II - as pessoas que ingressaram na área de intervenção após o cadastro original, não adquirem automaticamente o direito de atendimento, podendo, no entanto, submeter à Secretaria de Habitação pedido de participação na demanda do projeto, apresentando documentação que comprove o tempo de residência na área e a forma de acesso ao imóvel.

Parágrafo único. O levantamento mencionado no caput deste artigo configurará cadastro de beneficiários e deverá constituir Banco de Dados de referência do projeto para a posterior definição da demanda para atendimento.

Art. 58. O cadastro e os critérios de seleção deverão estar disponíveis para consulta pública, respeitados os dispositivos da Lei Federal de Acesso à Informação.

Art. 59. Ato normativo da Secretaria de Habitação deverá estabelecer a metodologia de definição, classificação e divulgação da demanda para atendimento prioritário no Município.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 60. Ficam convalidados os Contratos de Compra e Venda formalizados até a publicação deste Decreto e as condições estabelecidas em negociações em curso nos empreendimentos habitacionais com regularização fundiária concluída e em processo de transferência dos imóveis para os beneficiários cadastrados.

Art. 61. O controle do pagamento das retribuições mensais pela venda ou uso do imóvel deverá ser realizado pela Secretaria de Finanças, responsável pela gestão dos créditos dessas operações.

Art. 62. Os recursos financeiros oriundos das ações de repasses de unidades habitacionais e

de lotes urbanizados, com ou sem construção, por meio de qualquer forma de autorização de posse onerosa ou venda serão obrigatoriamente destinados ao Fundo Municipal de Habitação - FMH.

Art. 63. Os créditos municipais oriundos do inadimplemento dos contratos celebrados com os beneficiários não se constituem em dívida ativa do Município e devem ser cobrados por meio de ação ordinária de constituição de crédito.

Art. 64. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 65. Ficam revogados:

I - o Decreto nº 18.709, de 12 de dezembro de 2013;

II - o Decreto nº 19.258, de 16 de abril de 2015; e

III - o Decreto nº 20.000, de 17 de maio de 2017.

São Bernardo do Campo, 16 de dezembro de 2021

ORLANDO MORANDO JUNIOR

Prefeito

LUIZ MÁRIO PEREIRA DE SOUZA GOMES

Procurador-Geral do Município

JOÃO ABUKATER NETO

Secretário de Habitação

Registrada na Seção de Atos Oficiais da Secretaria de Chefia de Gabinete e publicada em 17 de dezembro de 2021, na Edição nº 2270 do Jornal Notícias do Município.

Processo nº 36574/2021

MARCIA GATTI MESSIAS

Secretária-Chefe de Gabinete

ANEXO ÚNICO

(ANEXO AO DECRETO Nº 21.823, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2021)

TABELA CAPACIDADE DE PAGAMENTO

FAIXA DE RENDA X PERCENTUAL DE COMPROMETIMENTO MÁXIMO DA RENDA FAMILIAR

	CAPACIDADE MÁXIMA DE PAGAMENTO (%) (*)	SIMULAÇÃO DE VALORES (R\$)

RENDA FAMILIAR (R\$)	Aquisição ou posse de UH	Aquisição ou posse de lote urbanizado com construção	Aquisição de lote urbanizado sem construção	Valor mínimo e máximo por grupo		
				UH	Lote urbanizado com construção	Lote urbanizado sem construção
G1 - De 1.100,00 até 2.200,00	14	15	10	154,00 308,00	165,00 330,00	110,00 220,00
G2 - De 2.200,01 até 5.500,00	17	18	13	374,00 935,00	396,00 990,00	286,00 715,00
G3 - De 5.500,01 até 7.600,00	20	20	16	1.100,00 1.520,00	1.100,00 1.520,00	880,00 1.216,00
G4 - de 7.600,01 até 10.900,00	22	22	19	1.672,00 2.398,00	1.672,00 2.398,00	1.444,00 2.071,00

[Download do documento](#)