



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**DECRETO Nº 53.823, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2008**

*Regulamenta a Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, que autoriza o Poder Executivo a adotar medidas visando à participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, cria o Conselho Estadual de Habitação - CEH, institui o Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH*

JOSÉ SERRA, Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e à vista do que dispõe a Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008,  
Decreta:

**CAPÍTULO I****Da Participação do Estado no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS**

**Artigo 1º** - A participação do Governo do Estado de São Paulo no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de que trata a Lei federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005, tem por objetivo atender prioritariamente famílias de baixo poder aquisitivo, com renda mensal de até 5 (cinco) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo.

**§ 1º** - Fica a Secretaria da Habitação autorizada a desenvolver programas habitacionais que visem atender famílias de renda mensal de mais de 5 (cinco) até o limite de 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, desde que os recursos destinados a esse atendimento, independentemente de sua fonte de origem, não ultrapassem 20% (vinte por cento) do orçamento total da Secretaria e da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.

**§ 2º** - Os programas habitacionais a que se refere o parágrafo anterior serão estabelecidos pelo Plano Estadual de Habitação de Interesse Social, observadas as proposições do Conselho Estadual de Habitação - CEH.

**Artigo 2º** - Caberá à Secretaria da Habitação formular o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e seus respectivos programas e ações, nos termos do inciso III do artigo 12 da Lei federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005.

**Parágrafo único** - A Secretaria da Habitação implantará Sistema de Informação, Monitoramento e Avaliação Habitacional, garantindo a divulgação e o acesso aos dados gerados, visando subsidiar a elaboração, gestão e avaliação do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social.

**CAPÍTULO II****Do Conselho Estadual de Habitação - CEH****SEÇÃO I****Da Composição e das Atribuições**

**Artigo 3º** - O Conselho Estadual de Habitação - CEH é composto pelos seguintes membros:

**I** - 6 (seis) representantes do poder público estadual, sendo:

**a)** o Secretário da Habitação, como membro nato, na qualidade de presidente;

**b)** 1 (um) da Casa Civil;

**c)** 1 (um) da Secretaria de Economia e Planejamento;

**d)** 1 (um) da Secretaria de Saneamento e Energia;

**e)** 1 (um) da Secretaria dos Transportes Metropolitanos;

**f)** 1 (um) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU;

**II** - 1(um) representante dos poderes públicos municipais do Estado de São Paulo;

**III** - 7 (sete) representantes da sociedade civil, sendo:

**a)** 4 (quatro) de organizações populares de representação estadual, com atuação comprovada na área de moradia popular;

**b) 2 (dois)** de organizações representativas de agentes promotores privados empresariais de habitação de interesse social;

**c) 1 (um)** de organizações representativas de agentes financeiros privados.

**§ 1º** - Cada membro do Conselho terá um suplente, sendo que os referentes aos incisos II e III poderão ser de entidade distinta daquela do titular, desde que seja do mesmo segmento a ser representado.

**§ 2º** - Os membros de que tratam as alíneas "b" a "f" do inciso I e seus respectivos suplentes, serão designados pelo Governador do Estado.

**§ 3º** - Os membros de que tratam o inciso II e a alínea "a" do inciso III e seus respectivos suplentes, serão designados pelo Secretário de Habitação, mediante indicação de seus pares garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes, por meio de procedimentos definidos pelos próprios segmentos.

**§ 4º** - As entidades representativas da sociedade civil referidas no inciso III deverão ser previamente cadastradas na Secretaria da Habitação, para o cumprimento no disposto no parágrafo anterior.

**§ 5º** - Os membros de que tratam as alíneas "b" e "c" do inciso III e seus respectivos suplentes serão designados pelo Secretário da Habitação mediante indicação dos dirigentes dos órgãos e entidades representativas desses segmentos;

**§ 6º** - Os membros de que trata o inciso III e respectivos suplentes terão mandato de 3 (três) anos, permitida a recondução, nos termos estabelecidos em regimento interno.

**§ 7º** - O regimento interno estabelecerá as condições e normas para o funcionamento do Conselho.

**§ 8º** - As funções de membro do CEH não serão remuneradas, mas consideradas como serviço público relevante.

**§ 9º** - O Presidente do CEH, além do voto como membro, terá o voto de qualidade.

**§ 10** - Poderão participar de reuniões do CEH, mediante convite do seu presidente, sem direito a voto, pessoas que, por seus conhecimentos e experiência profissional, venham a contribuir para a discussão da matéria em exame.

**Artigo 4º** - O Conselho Estadual de Habitação - CEH tem as seguintes atribuições:

**I** - propor programas e ações visando ao desenvolvimento da política estadual para a habitação de interesse social;

**II** - acompanhar e avaliar a implementação dos programas e ações relativos à habitação de interesse social e à regularização fundiária de áreas habitacionais ocupadas por populações de baixo poder aquisitivo;

**III** - promover a cooperação dos governos federal, estadual e municipais com a sociedade civil organizada na formulação e execução da política estadual da habitação de interesse social;

**IV** - incentivar a criação, a estruturação e o fortalecimento institucional de conselhos dedicados à política habitacional de interesse social nos níveis municipal e regional do Estado;

**V** - promover, em parceria com organismos governamentais e não-governamentais, nacionais e internacionais, a identificação de sistemas de indicadores para monitorar as atividades relacionadas com o desenvolvimento habitacional;

**VI** - estimular ações que visem propiciar a geração, apropriação e utilização de conhecimentos científicos, tecnológicos, gerenciais e organizativos, voltados para a solução dos problemas habitacionais das populações de baixo poder aquisitivo;

**VII** - promover a realização de estudos, pesquisas, seminários e debates, sobre o desenvolvimento habitacional no Estado e disseminar os resultados alcançados pelos programas e ações desenvolvidos;

**VIII** - estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social exercido pelos órgãos colegiados, regionais e municipais, visando fortalecer o desenvolvimento habitacional sustentável;

**IX** - dar publicidade e divulgar seus trabalhos e decisões;

**X** - incentivar a criação de fóruns temáticos;

**XI** - constituir câmaras técnicas, grupos técnicos, ou comissões especiais, quando julgar necessário;

**XII** - promover a realização de Conferências Regionais e Estaduais de Habitação;

**XIII** - aprovar seu regimento interno e decidir sobre as alterações propostas por seus membros.

**Artigo 5º** - O Conselho Estadual de Habitação - CEH deliberará com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros, por maioria de votos dos presentes.

## SEÇÃO II

### Do Presidente e da Secretaria Executiva

**Artigo 6º** - Ao Presidente do Conselho Estadual de Habitação - CEH, além de outras competências que venham a ser estabelecidas em regimento interno, compete:

- I** - convocar e presidir as reuniões do colegiado e fazer cumprir as suas decisões e deliberações;
- II** - convocar, mediante solicitação de metade mais um de seus membros, reuniões extraordinárias do CEH;
- III** - solicitar a elaboração de estudos, informações e pareceres sobre temas de relevante interesse para o cumprimento das atribuições do Conselho;
- IV** - representar o CEH e firmar as atas das reuniões, homologar as decisões, assinar ofícios e demais documentos a ele referentes;
- V** - propor ao Governo do Estado assuntos que venham a depender de decisão governamental;
- VI** - aprovar a pauta das reuniões do Conselho.

**Artigo 7º** - O Conselho Estadual de Habitação - CEH conta com uma Secretaria Executiva.

**Artigo 8º** - À Secretaria Executiva do Conselho, dirigida pelo Secretário Executivo, além de outras atribuições que venham a ser definidas em regimento interno, cabe:

- I** - responsabilizar-se pela coordenação e preparo das informações a serem objeto de proposição, acompanhamento e de ação do CEH;
- II** - propor a pauta de reuniões;
- III** - enviar os avisos de convocação para as reuniões do CEH, acompanhados das informações pertinentes;
- IV** - secretariar as reuniões, preparar a agenda e elaborar as atas do CEH, providenciando a divulgação das decisões do Conselho;
- V** - providenciar o encaminhamento dos assuntos tratados pelo CEH;
- VI** - organizar e manter em arquivo a documentação técnica e administrativa;
- VII** - preparar os relatórios e demais documentos necessários ao exercício das atribuições do CEH;
- VIII** - assessorar o Presidente no desempenho de suas funções.

**Parágrafo único** - O Secretário Executivo será indicado pelo titular da Secretaria da Habitação.

## CAPÍTULO III

### Do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS

#### SEÇÃO I

##### Das Finalidades e da Aplicação dos Recursos do FPHIS

**Artigo 9º** - O Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS objetiva implementar políticas habitacionais direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, conforme estabelece o artigo 9º da Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

**Artigo 10** - O Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, de natureza contábil e vinculado à Secretaria da Habitação, contará com os seguintes recursos:

- I** - dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas;
- II** - recursos financeiros provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, de que trata a Lei federal nº 11.124, de 16 de junho de 2005;
- III** - recursos financeiros de outros fundos, órgãos, instituições e entidades, públicos ou privados, nacionais ou internacionais, recebidos diretamente ou por meio de empréstimos, convênios, contratos ou acordos;
- IV** - contribuições, legados e doações de pessoas físicas ou jurídicas de direito público e privado ou de organismos internacionais;
- V** - recursos provenientes de operações de crédito;
- VI** - transferências da União e dos Municípios;
- VII** - rendas provenientes da aplicação dos seus recursos;
- VIII** - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

**Artigo 11** - Os recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS serão aplicados preferencialmente de forma descentralizada, por intermédio de agentes promotores e financeiros públicos ou privados, em ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

- I** - aquisição, locação, arrendamento, construção, conclusão, ampliação, melhoria, reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais, permissão e concessão de uso de imóvel;
- II** - aquisição de terrenos destinados à implantação de intervenções habitacionais;
- III** - produção e financiamento de lotes urbanizados;

- IV** - produção e financiamento de empreendimentos habitacionais dotados de infra-estrutura urbana básica e equipamentos comunitários;
- V** - regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;
- VI** - urbanização ou reurbanização de áreas degradadas ou assentamentos informais;
- VII** - produção de equipamentos comunitários;
- VIII** - investimento em obras e serviços de saneamento básico, infra-estrutura e equipamentos urbanos, complementares aos atendimentos habitacionais de interesse social;
- IX** - aquisição de materiais para construção, ampliação e reforma de moradias em processos de regularização;
- X** - recuperação ou construção de imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;
- XI** - repasse de recursos aos agentes financeiros e promotores e aos fundos municipais e regionais, visando a sua aplicação em programas e ações aprovadas pelo Conselho Gestor do FPHIS;
- XII** - concessão de subsídios, observadas as normas pertinentes e os limites orçamentários estabelecidos;
- XIII** - constituição de contrapartidas para viabilizar a completa realização dos programas engendrados com recursos do FPHIS;
- XIV** - ressarcir os custos operacionais do Agente Operador, devido às suas atividades perante o fundo.

**Artigo 12** - A aplicação dos recursos do FPHIS em áreas urbanas deve ser submetida à política de desenvolvimento urbano expressa no plano diretor de que trata o Capítulo III da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e artigos 155 e 181 da Constituição Estadual.

**Parágrafo único** - Devem ter prioridade no atendimento os Municípios ou regiões que disponham de fundos e conselhos de habitação e desenvolvam planos municipais ou regionais de habitação de interesse social, bem como Municípios e demais agentes promotores e financeiros que adotem medidas e mecanismos que agilizem a aprovação e regularização dos empreendimentos habitacionais de interesse social.

## **SEÇÃO II**

### **Da Composição e Funcionamento do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS**

**Artigo 13** - O Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS é composto pelos seguintes membros:

**I** - 4 (quatro) representantes do poder executivo estadual, sendo:

- a)** o Secretário da Habitação, como membro nato, na qualidade de presidente;
- b)** 1 (um) da Secretaria de Economia e Planejamento;
- c)** 1 (um) da Secretaria da Fazenda;
- d)** 1 (um) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU;

**II** - 4 (quatro) representantes da sociedade civil, sendo:

- a)** 1 (um) representante de organizações populares de representação estadual, com atuação comprovada na área de moradia popular;
- b)** 1 (um) representante das organizações de agentes financeiros atuantes nas operações de crédito e financiamento imobiliário;
- c)** 2 (dois) representantes das organizações de agentes promotores privados empresariais de habitação de interesse social.

**§ 1º** - Cada membro do Conselho Gestor do Fundo terá um suplente, sendo que os referentes ao inciso II poderão ser de entidade distinta daquela do titular, desde que seja do mesmo segmento a ser representado.

**§ 2º** - Os membros de que tratam as alíneas "b" a "d" do inciso I e seus respectivos suplentes serão designados pelo Governador do Estado.

**§ 3º** - O membro de que trata a alínea "a" do inciso II e seu respectivo suplente será designado pelo Secretário da Habitação, mediante indicação de seus pares, garantido o princípio democrático de escolha de seus representantes, por meio de procedimentos definidos pelos próprios segmentos.

**§ 4º** - Os membros de que tratam as alíneas "b" e "c" do inciso II e seus respectivos suplentes serão designados pelo Secretário da Habitação mediante indicação dos dirigentes dos órgãos e entidades representativas desses segmentos;

**§ 5º** - As organizações representativas da sociedade civil aludidas no inciso II deverão ser previamente cadastradas na Secretaria da Habitação, para o cumprimento no disposto no § 3º deste artigo;

**§ 6º** - Os membros referidos no inciso II e respectivos suplentes terão mandato de 3 (três) anos, permitida a recondução nos termos a ser estabelecido em regimento interno;

**§ 7º** - O regimento interno estabelecerá as condições e as normas para o funcionamento do Conselho Gestor do Fundo;

**§ 8º** - As funções de membro do Conselho Gestor do Fundo não serão remuneradas, mas consideradas como serviço público relevante.

**§ 9º** - O Presidente do Conselho Gestor do Fundo além do voto como membro terá o voto de qualidade;

**§ 10** - Poderão participar de reuniões do Conselho Gestor do Fundo, mediante convite de seu presidente, sem direito a voto, pessoas que, por seus conhecimentos e experiência profissional, venham a contribuir para a discussão da matéria em exame.

### **SEÇÃO III**

#### **Das Atribuições do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS**

**Artigo 14** - Ao Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS cabe:

**I** - estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FPHIS, observado o disposto na Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, e nas políticas habitacionais do Estado direcionadas para a população de baixo poder aquisitivo;

**II** - aprovar os orçamentos, os planos de aplicação e de metas, anuais e plurianuais, e a prestação de contas do FPHIS;

**III** - fixar limites globais e individuais das operações com provimento de recursos pelo FPHIS, verificadas as respectivas disponibilidades;

**IV** - aprovar os critérios de análise e seleção das propostas dos Agentes Promotores e Financeiros;

**V** - estabelecer as situações em que as operações com recursos do FPHIS poderão ser realizadas sem previsão de retorno;

**VI** - promover medidas para que a gestão, acompanhamento e monitoramento das operações do FPHIS se façam por meio de sistemas de tecnologia de informação atualizados, eficientes, integrados e auditados periodicamente por empresas independentes;

**VII** - solicitar servidores da administração estadual, nos termos da legislação vigente, para apoio técnico às atividades do FPHIS ou para compor grupos de trabalho;

**VIII** - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FPHIS, nas matérias de sua competência;

**IX** - fixar a remuneração do agente operador;

**X** - deliberar sobre o credenciamento dos agentes promotores e agentes financeiros propostos pelo agente operador;

**XI** - propor ao presidente do Conselho pontos de pauta para as reuniões do CGFPHIS;

**XII** - aprovar o seu regimento interno.

**Artigo 15** - Ao Presidente do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS, além de outras competências que venham a ser estabelecidas em regimento interno, compete:

**I** - aprovar o encaminhamento das matérias ao Conselho Gestor, definir a pauta e presidir as reuniões do Conselho;

**II** - expedir e dar publicidade às normas e deliberações aprovadas pelo Conselho Gestor;

**III** - expedir os atos normativos relativos à alocação dos recursos do FPHIS, conforme deliberado pelo Conselho Gestor;

**IV** - aprovar as operações, mediante parecer técnico do Agente Operador.

**Artigo 16** - O Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS deliberará com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros, por maioria de votos dos presentes.

**Artigo 17** - O Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS conta com uma Secretaria Executiva.

**Artigo 18** - As atribuições, a composição e o funcionamento da Secretaria Executiva do Conselho

Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS serão definidos no regimento interno de que trata o inciso XII do artigo 14 deste decreto.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do Fundo Garantidor Habitacional - FGH**

#### **SEÇÃO I**

##### **Das Finalidades e Recursos do Fundo Garantidor Habitacional - FGH**

**Artigo 19** - O Fundo Garantidor Habitacional - FGH tem por finalidade apoiar ações de fomento às políticas habitacionais direcionadas à população de baixo poder aquisitivo.

**Artigo 20** - Os recursos do Fundo Garantidor Habitacional - FGH serão destinados às seguintes ações relacionadas exclusivamente a empreendimentos de interesse social voltados à população de baixa renda:

I - prover recursos para garantir:

a) risco de crédito em operações de empréstimo e financiamento, realizadas pelos agentes financeiros e promotores;

b) colateralmente, operações de seguros de performance que visem à fiel execução de obras vinculadas às operações contratadas com o FGH, na proporção da responsabilidade deste, ficando excluídas penalidades de multas decorrentes de atrasos sem rompimento de contratos.

II - equalizar taxas de juros em operações de crédito destinadas à produção e comercialização de unidades habitacionais de interesse social;

III - conceder aval em programas e ações de aquisição, locação, arrendamento, construção, produção, conclusão, reforma, ampliação e melhoria, desenvolvimento, urbano compensações urbanísticas ou ambientais exigíveis nos projetos;

IV - apoiar operações de securitização, preferencialmente as que envolverem os créditos da CDHU e em obediência às normas específicas do CGFGH.

§ 1º - Para os efeitos deste decreto são consideradas quaisquer linhas de empréstimos e financiamentos, disponibilizadas por quaisquer instituições, entidades, órgãos, fundos ou pessoas, públicos ou privados, nacionais ou estrangeiros, que possam constituir fonte de financiamento habitacional.

§ 2º - Sem prejuízo das suas finalidades, é admitido com recursos do FGH, prestar garantias a projetos de parcerias público-privadas que incluam ações habitacionais e, de modo subsidiário, operações de seguro de crédito para cobertura de risco de empréstimos e financiamentos habitacionais.

§ 3º - É vedado utilizar recursos, direitos e ativos do FGH para empréstimos de qualquer natureza a órgãos e entidades da administração direta ou indireta dos governos estadual, federal e municipais, suas respectivas empresas e fundações e aos agentes e beneficiários finais.

**Artigo 21** - Constituem recursos do Fundo Garantidor Habitacional - FGH:

I - dotações orçamentárias anuais que lhe forem atribuídas;

II - aportes financeiros ou doações de pessoas físicas e jurídicas, públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras;

III - juros e quaisquer outros rendimentos eventuais dos recursos do FGH;

IV - comissões cobradas pelo FGH por conta das operações aprovadas com recursos do FGH;

V - recuperação de crédito de operações honradas com recursos do FGH;

VI - outros recursos que lhe vierem a ser destinados.

#### **SEÇÃO II**

##### **Do Conselho Gestor do FGH - CGFGH**

**Artigo 22** - O Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH é composto pelos seguintes membros:

I - 4 (quatro) representantes do poder executivo estadual, sendo:

a) o Secretário da Habitação, membro nato, na qualidade de presidente;

b) 1 (um) da Secretaria da Fazenda;

c) 1 (um) da Secretaria de Economia e Planejamento;

d) 1 (um) da Secretaria de Saneamento e Energia;

II - 1 (um) representante das organizações de agentes financeiros atuantes nas operações de crédito e financiamento imobiliário;

III - 1 (um) representante das organizações de agentes promotores privados de habitação de interesse social.

§ 1º - Cada membro do Conselho Gestor do Fundo terá um suplente, sendo que os referentes aos incisos II e III poderão ser de entidade distinta daquela do titular, desde que seja do mesmo

segmento a ser representado.

**§ 2º** - Os membros de que trata o inciso I, alíneas "b" a "d", e seus respectivos suplentes serão designados pelo Governador do Estado.

**§ 3º** - Os membros de que tratam os incisos II e III e seus respectivos suplentes serão designados pelo Secretário da Habitação, por meio de indicação dos dirigentes dos órgãos e entidades representados.

**§ 4º** - As organizações representativas da sociedade civil aludidas nos incisos II e III deverão ser previamente cadastradas na Secretaria da Habitação, para o cumprimento no disposto no parágrafo anterior.

**§ 5º** - Os membros de que tratam os incisos II e III e respectivos suplentes terão mandato de 3 (três) anos, permitida a recondução nos termos a ser estabelecido em regimento interno.

**§ 6º** - O regimento interno estabelecerá as condições e as normas para o funcionamento do Conselho Gestor do Fundo.

**§ 7º** - As funções de membro do Conselho Gestor do Fundo não serão remuneradas, mas consideradas como serviço público relevante.

**§ 8º** - O Presidente do Conselho Gestor do Fundo além do voto como membro terá o voto de qualidade.

**§ 9º** - Poderão participar de reuniões do Conselho Gestor do Fundo, mediante convite do Presidente, sem direito a voto, pessoas que, por seus conhecimentos e experiência profissional, venham a contribuir para a discussão da matéria em exame.

**Artigo 23** - Ao Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH, observados as diretrizes e os programas da Secretaria da Habitação e do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social, cabe:

**I** - estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FGH;

**II** - aprovar os orçamentos, os planos de aplicação e de metas, anuais e plurianuais, e a prestação de contas do FGH;

**III** - fixar limites globais e individuais de garantia de provimento de recursos pelo FGH, verificadas as respectivas disponibilidades;

**IV** - definir regras para fixação do percentual de garantia dos encargos mensais e dos saldos devedores das operações a serem providas com recursos do FGH, em função das prioridades habitacionais definidas pela Secretaria da Habitação ou no Plano Estadual da Habitação de Interesse Social;

**V** - nas operações de equalização de taxas de juros e de apoio à securitização de créditos, fixar os limites das taxas a equalizar e de eventuais deságios, levando em conta parâmetros de mercado relacionados com os sistemas de financiamento da habitação de interesse social;

**VI** - aprovar os critérios de análise e seleção das propostas dos agentes promotores e financeiros;

**VII** - dispor em ato próprio as hipóteses em que os agentes promotores deverão constituir Sociedade de Propósito Específico - SPE como condição para contratar o provimento de recursos do FGH, bem como aquelas em que será exigida a constituição do Patrimônio de Afetação, nos termos dispostos pela Lei federal nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;

**VIII** - promover medidas para que a gestão, acompanhamento e monitoramento das operações do FGH se façam por meio de sistemas de tecnologia de informação atualizados, eficientes, integrados e auditados periodicamente por empresas independentes;

**IX** - solicitar servidores da administração estadual, nos termos da legislação vigente, para apoio técnico às atividades do FGH ou para compor grupos de trabalho;

**X** - dirimir dúvidas quanto à aplicação das normas regulamentares, aplicáveis ao FGH, nas matérias de sua competência;

**XI** - fixar a remuneração do agente operador;

**XII** - deliberar sobre o credenciamento dos agentes promotores e agentes financeiros propostos pelo agente operador;

**XIII** - aprovar o seu regimento interno.

**Artigo 24** - Ao Presidente do Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH, além de outras competências que venham a ser estabelecidas em regimento interno, compete:

**I** - aprovar o encaminhamento das matérias ao Conselho Gestor, definir a pauta e presidir as reuniões do Conselho;

**II** - expedir e dar publicidade às normas e deliberações aprovadas pelo Conselho Gestor;

**III** - expedir os atos normativos relativos à alocação dos recursos do FGH, conforme deliberado pelo Conselho Gestor;

**IV** - aprovar as operações, mediante parecer técnico do Agente Operador.

**Artigo 25** - O Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH deliberará, com a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seus membros, por maioria de votos dos presentes.

**Artigo 26** - O Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH conta com uma Secretaria Executiva.

**Artigo 27** - As atribuições, a composição e o funcionamento da Secretaria Executiva do Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH serão definidos no regimento interno de que trata o inciso XIII do artigo 23 deste decreto.

### SEÇÃO III

#### Das Formas de Garantia do Fundo Garantidor Habitacional - FGH

**Artigo 28** - O valor total das garantias a ser contratado pelo FGH será definido pelo CGFGH, respeitado o teto máximo estabelecido em regulamento com relação ao montante que compõe o patrimônio do FGH, deduzidas as provisões de perdas líquidas definitivas contabilizadas.

**Artigo 29** - Em cada operação de financiamento com garantia de provimento de recursos do FGH o Agente Financeiro deverá exigir garantias reais do tomador, além da caução de direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades, quando prevista no projeto apoiado, em favor do FGH e observado percentual de apoio deste Fundo à operação respectiva.

**Parágrafo único** - As garantias aludidas no "caput" deste artigo serão consideradas um todo indivisível, em relação ao valor da dívida, sendo vedada constituição de garantias para parte do crédito.

**Artigo 30** - Os Agentes Financeiros que contratarem recursos do Fundo Garantidor Habitacional - FGH pagarão taxa de garantia de alocação, cujo percentual, forma de incidência e de pagamento serão definidos em ato próprio do Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH.

**Artigo 31** - O Fundo Garantidor Habitacional - FGH responsabilizar-se-á integral e exclusivamente:

**I** - pelo valor resultante da aplicação do percentual de garantia assumido em cada operação aprovada e contratada;

**II** - pela remuneração do agente operador e demais despesas decorrentes da administração do FGH;

**III** - pelas despesas decorrentes de execução judicial ou extrajudicial, inclusive honorários e custas processuais realizadas pelos agentes financeiros, na mesma proporção do percentual de garantia da operação provida.

**Artigo 32** - Configurada a situação de inadimplemento, a instituição financeira depositária dos recursos do FGH, consoante com as normas do CGFGH, deverá tomar as seguintes providências com relação aos adiantamentos a serem feitos ao Agente Financeiro:

**I** - adiantar o montante equivalente à soma das prestações vencidas e não pagas pelo tomador;

**II** - constituir Provisão de Perdas de Crédito, no montante equivalente ao percentual de garantia de responsabilidade do FGH no saldo devedor vincendo, para, na permanência da situação de inadimplemento, adiantar ao Agente Financeiro de acordo com o fluxo de pagamento original da operação garantida.

**Parágrafo único** - Os adiantamentos efetuados pelo FGH ao Agente Financeiro, nos termos deste artigo, serão reembolsados ao primeiro pelo segundo, caso haja recuperação de créditos.

**Artigo 33** - É admitida a dilação do prazo e de valor da garantia originalmente pactuada com o FGH, em caso de renegociação da operação, segundo normas fixadas em ato próprio do CGFGH.

### SEÇÃO IV

#### Da Forma de Organização Contábil do Fundo Garantidor Habitacional - FGH

**Artigo 34** - A organização do Fundo Garantidor Habitacional - FGH será baseada em normas gerais de contabilidade e de atuária, de modo a garantir o seu equilíbrio financeiro e atuarial.

**Artigo 35** - A Secretaria da Habitação deverá propor ao CGFGH o ajuste do plano de custeio do FGH sempre que verificar riscos de comprometimento do equilíbrio financeiro e atuarial.

### CAPÍTULO V

#### Do Agente Operador do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH

**Artigo 36** - O Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e Fundo Garantidor Habitacional - FGH contarão com um Agente Operador comum, que terá as seguintes atribuições:

**I** - propor os regulamentos operacionais para a aplicação dos recursos dos fundos, em concordância com as diretrizes dos respectivos conselhos gestores;

**II** - propor critérios e condicionantes técnicos, socioambientais, econômico-financeiros, jurídicos e



mercadológicos para análise das propostas de projetos a serem realizados pelos agentes promotores e financeiros;

**III** - propor critérios para o estabelecimento de contrapartidas e garantias a serem oferecidas pelos agentes promotores e financeiros atuantes com recursos do FPHIS e do FGH, bem como os limites para a concessão de créditos e subsídio aos beneficiários finais;

**IV** - propor critérios e normas operacionais para inscrição, seleção e habilitação dos beneficiários finais dos programas e ações desenvolvidos com base neste decreto;

**V** - proceder à análise dos projetos apresentados para obter recursos do FPHIS e do FGH, nos aspectos relativos ao mérito e ao risco das operações, emitindo parecer numerado, circunstanciado e conclusivo, submetendo-o ao presidente dos respectivos conselhos gestores para deliberação;

**VI** - orientar os proponentes na apresentação de projetos tendo em vista os requisitos para acesso aos recursos do FPHIS e do FGH;

**VII** - divulgar os conceitos e as metodologias das operações do FPHIS e do FGH;

**VIII** - manter sistemas eficientes de controle e fiscalização das operações do FPHIS e do FGH, podendo recorrer à contratação de serviços especializados independentes;

**IX** - propor aos conselhos gestores dos fundos o credenciamento ou descredenciamento de agentes promotores e de agentes financeiros, conforme condições previamente estabelecidas por esses Conselhos;

**X** - celebrar convênios e contratos com os agentes promotores e financeiros para a utilização de recursos do FPHIS e do FGH;

**XI** - apresentar semestralmente relatórios das suas atividades desenvolvidas, bem como das atividades do FPHIS e do FGH.

## **CAPÍTULO VI**

### **Da Instituição Depositária dos Recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH**

**Artigo 37** - O Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e o Fundo Garantidor Habitacional - FGH terão uma instituição financeira como depositária de seus recursos.

**Artigo 38** - Cabe à instituição financeira depositária:

**I** - observar as normas fixadas pelos Conselhos Gestores do FPHIS e do FGH;

**II** - cumprir com autonomia os contratos firmados para utilização dos recursos dos fundos tratados neste decreto, observadas as normas emanadas pelos conselhos gestores;

**III** - efetuar a aplicação financeira dos recursos disponíveis do FPHIS e do FGH, seguindo as diretrizes dos respectivos Conselhos Gestores;

**IV** - efetuar a contabilidade do FPHIS e do FGH em registros próprios, distintos de sua contabilidade geral, com discriminação dos participantes e das modalidades operacionais, com os respectivos créditos e débitos, criando sub-contas específicas, com vistas à gerência dos respectivos recursos, e conciliando e consolidando, diariamente, todos os lançamentos contábeis;

**V** - prestar contas ao agente operador, mensalmente, apresentando balancetes e demonstrativos contábeis do FPHIS e do FGH;

**VI** - elaborar, semestralmente, o balanço do FPHIS e do FGH, a serem apresentados ao agente operador.

## **CAPÍTULO VII**

### **Dos Agentes Financeiros do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH**

**Artigo 39** - Cabe aos Agentes Financeiros:

**I** - realizar todas as operações correspondentes à concessão do crédito habitacional aos Agentes Promotores ou aos beneficiários finais, responsabilizando-se pela análise de crédito, gestão, cobrança e promoção das medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à recuperação dos créditos concedidos;

**II** - encaminhar ao Agente Operador relatório mensal com a posição da carteira em fase de execução extrajudicial ou judicial, considerando como data-base o dia de encerramento do mês imediatamente anterior.

**Parágrafo único** - Os conselhos gestores do FPHIS e FGH expedirão normas fixando prazos e procedimentos para a adoção de providências judiciais e extrajudiciais de recuperação de crédito.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Dos Agentes Promotores do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH**

**Artigo 40** - São agentes promotores, para os fins deste decreto, as fundações, sindicatos, associações comunitárias, cooperativas habitacionais, empresas municipais de habitação, empresas da construção civil e de promoção de loteamentos ou de incorporações imobiliárias, seguradoras, e quaisquer outras pessoas ou entidades públicas ou privadas que desempenhem atividades na área habitacional, afins ou complementares.

**Parágrafo único** - A atuação como Agente Promotor fica condicionada ao seu credenciamento prévio junto ao agente operador.

**Artigo 41** - Cabe ao Agente Promotor:

**I** - desenvolver proposta de atendimento habitacional e promover sua apresentação segundo as normas estabelecidas pelos conselhos gestores dos fundos mencionados neste decreto;

**II** - desenvolver, direta ou indiretamente, todas as atividades voltadas à implantação da operação aprovada e contratada;

**III** - mobilizar os agentes financeiros para o aporte de recursos à operação contratada;

**IV** - responsabilizar-se pela inscrição, seleção e classificação dos beneficiários finais e pela comercialização das habitações produzidas e, quando atuar concomitantemente como Agente Financeiro, pela administração dos créditos;

**V** - prestar assistência jurídico-administrativa aos beneficiários finais para a preparação dos documentos necessários à formalização dos instrumentos jurídicos apropriados a cada modalidade de atendimento até o seu registro imobiliário;

**VI** - acompanhar a instalação das famílias na nova condição de moradia;

**VII** - responsabilizar-se pelo cumprimento do prazo previsto na proposta de atendimento habitacional, como necessário à consolidação do núcleo habitacional e à orientação dos beneficiários finais para a adequada utilização das moradias, das obras e serviços de infraestrutura, equipamentos comunitários, áreas coletivas ou públicas produzidas, visando à preservação das garantias e da qualidade ambiental urbana;

**VIII** - fornecer ao agente operador, em periodicidade prevista na proposta de atendimento habitacional, as informações necessárias ao monitoramento, gerenciamento e controle da utilização dos recursos do FPHIS e do FGH;

**IX** - responsabilizar-se pela regularização das intervenções realizadas.

## **CAPÍTULO IX**

### **Modalidades de Apresentação de Projetos**

**Artigo 42** - Os projetos ou propostas para obter provimentos de recursos do FPHIS e do FGH poderão observar as seguintes modalidades, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas pela Secretaria da Habitação:

**I** - Programada: atuação em programas definidos e priorizados pela Secretaria da Habitação, cujos procedimentos e condições operacionais estão previamente estabelecidos e divulgados;

**II** - Fomentada: atuação em determinados problemas, identificados nos diagnósticos do planejamento habitacional da Secretaria da Habitação, passíveis de equacionamento por meio de programas estabelecidos por agentes promotores públicos ou privados, com o apoio de recursos do FPHIS e do FGH;

**III** - Espontânea: projeto elaborado por iniciativa do Agente Promotor, a partir do seu conhecimento de um problema ou um conjunto de problemas para o qual é proposta uma solução, ou um conjunto articulado de soluções, que se enquadra nas ações passíveis de serem apoiadas com recursos do FPHIS e do FGH.

## **CAPÍTULO X**

### **Disposições Finais e Transitórias**

**Artigo 43** - À Secretaria da Habitação cabe proporcionar ao Conselho Estadual de Habitação - CEH e à sua Secretaria Executiva, ao Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS e ao Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH o apoio técnico e administrativo, bem como os meios necessários ao exercício de suas atribuições.

**Artigo 44** - Ficam a Secretaria da Habitação, o Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS e o Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH autorizados a baixar as normas complementares julgadas necessárias à consecução dos objetivos deste decreto.

**Artigo 45** - Respeitadas as normas pertinentes, é admitida a composição dos recursos dos fundos mencionados neste decreto com outros fundos ou fontes de recursos convergentes com suas finalidades.

**Artigo 46** - A Secretaria da Habitação deverá encaminhar à Assembléia Legislativa do Estado

relatório semestral das atividades desenvolvidas com o apoio dos recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS e do Fundo Garantidor Habitacional - FGH, com demonstrativos dos investimentos previstos e executados, programas atendidos e Municípios beneficiados.

**Artigo 47** - A Secretaria de Habitação deverá elaborar o Plano Estadual de Habitação de Interesse Social e apresentá-lo ao Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - CGFPHIS e ao Conselho Gestor do Fundo Garantidor Habitacional - CGFGH até 31 de dezembro de 2009.

**Artigo 48** - As despesas resultantes da aplicação do presente decreto correrão à conta das dotações próprias consignadas no orçamento vigente.

**Artigo 49** - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 15 de dezembro de 2008

JOSÉ SERRA

Lair Alberto Soares Krähenbühl

Secretário da Habitação

Francisco Vidal Luna

Secretário de Economia e Planejamento

Dilma Seli Pena

Secretária de Saneamento e Energia

José Luiz Portella Pereira

Secretário dos Transportes Metropolitanos

Mauro Ricardo Machado Costa

Secretário da Fazenda

Aloysio Nunes Ferreira Filho

Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Casa Civil, aos 15 de dezembro de 2008.