



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Subsecretaria de Habitação Social**

RESOLUÇÃO SDUH Nº 17, DE 19 DE MARÇO DE 2024

Regulamenta
o Programa
CASA
PAULISTA
Apoio ao
Crédito
Habitacional
–
modalidade
Carta de
Crédito
Individual
(*Carta de
Crédito
Imobiliário*)

O Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com fundamento no Decreto Estadual nº 34.399 de 18 de dezembro de 1991 e na Deliberação Normativa CGFPHIS nº 027 de 10 de agosto de 2022,

RESOLVE:

Artigo 1º - Regulamentar a operacionalização do Programa CASA PAULISTA: Apoio ao Crédito Habitacional – modalidade Carta de Crédito Individual (*Carta de Crédito Imobiliário - CCI*), nos termos do Anexo I desta Resolução.

Artigo 2º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, ficando

revogadas todas as disposições contrárias, em especial a Resolução SH nº 93, de 14 de dezembro de 2018, a Resolução SH nº 58, de 12 de agosto de 2019, a Resolução SH nº 017, de 02 de outubro de 2020, a Resolução SH nº 03, de 12 de fevereiro de 2021, a Resolução SH nº 01, de 26 de janeiro de 2022 e a Resolução SDUH nº 11, de 08 de fevereiro de 2024 e suas alterações posteriores.

MARCELO BRANCO

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ANEXO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Este anexo estabelece as disposições gerais que regulamentam a concessão de subsídio no âmbito do Programa CASA PAULISTA Apoio ao Crédito Habitacional – modalidade Carta de Crédito Individual (“*Carta de Crédito Imobiliário - CCI*”).

2. GLOSSÁRIO

2.1. *Autorização de Utilização de Recursos*: documento emitido pela SDUH para cada empreendimento autorizado a participar do Programa, por meio do qual o agente financeiro fica autorizado a debitar os recursos estaduais, a título de subsídio, para as famílias que se enquadrarem no Programa e adquirirem unidades naquele determinado empreendimento.

2.2. *Carta de Crédito Imobiliário – CCI*: nome fantasia do Programa CASA PAULISTA Apoio ao Crédito Habitacional – modalidade Carta de Crédito Individual, estabelecido pela Deliberação Normativa CGFPHIS nº 27/2022.

2.3. *Certificado de Subsídio*: documento emitido pelo sistema da SDUH, onde consta a autorização para aquela família determinada receber o subsídio estadual, juntamente com as demais informações correlacionadas. Este documento deve ser conferido pelo agente financeiro, no momento da contratação a operação de crédito.

2.4. *Solicitação de Fomento Habitacional*: formulário de cadastro a ser preenchido pelos agentes promotores interessados em participar do Carta de Crédito Imobiliário - CCI, com as informações sobre o empreendimento a ser incluído no Programa.

3. OBJETIVO

3.1. O Carta de Crédito Imobiliário – CCI tem por finalidade promover o acesso à moradia para famílias de baixo poder aquisitivo, mediante a realização de aportes financeiros para a concessão de subsídios destinados a complementar a contratação de operações de crédito com agentes financeiros, destinadas à aquisição da casa própria, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e de outras formas regularmente instituídas, incluídos os instrumentos, mecanismos e fundos regulados pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) sob a supervisão do Banco Central do Brasil (BC) ou da Comissão de Valores Mobiliário (CVM).

4. DIRETRIZES

4.1. Constituem diretrizes do Carta de Crédito Imobiliário – CCI:

I- ampliar a possibilidade de acesso à moradia digna pelas famílias de mais baixo poder aquisitivo, por meio do recebimento de subsídios em operações de crédito concedido por instituições financeiras e agentes financeiros;

II- compatibilizar os valores dos subsídios com as necessidades de viabilização e equalização das condições de aquisição da casa própria às características socioeconômicas da população de baixo poder aquisitivo;

5. PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

5.1. Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SDUH: mediante

alocação de recursos orçamentários ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS.

5.2. Agentes Financeiros: instituições e agentes financeiros, públicos ou privados, operadoras de crédito imobiliário, mediante celebração de contratos ou convênios ou instrumentos congêneres com a SDUH para atuar no âmbito do Programa de que trata esta Resolução.

5.3. Agentes Promotores: Empresas do ramo da construção civil, previamente credenciados e qualificados pela Subsecretaria de Habitação Social – SDUH/SHS, mediante procedimento público.

5.4. Agente Operador do FPHIS: SDUH/SHS, órgão responsável pelo direcionamento e aplicação dos recursos financeiros estaduais.

5.5. Beneficiários: pessoas físicas que atendam as condições estabelecidas pelo Programa e pelas normas aplicáveis aos contratos de aquisição da casa própria e às operações inerentes ao crédito imobiliário habitacional.

5.6. A SDUH/SHS terá como atribuições:

- I. Abertura do cadastramento para agentes promotores interessados no fomento habitacional e seus respectivos empreendimentos, com definição dos parâmetros para seleção;
- II. Avaliação do atendimento das condições de enquadramento dos empreendimentos constantes das Solicitações de Fomento Habitacional, conforme item 8.3;
- III. Determinação da ordenação dos respectivos empreendimentos, com base nos parâmetros definidos para aquela etapa;
- IV. Submissão da listagem de empreendimentos ao Titular da Pasta, a quem caberá validar a inclusão de cada empreendimento no Programa, em função da disponibilidade orçamentária e financeira;
- V. Repasse ao agente financeiro dos valores a serem concedidos a título de subsídio, conforme valores estabelecidos no item 10.1

6. PÚBLICO -ALVO

6.1. O público-alvo do Programa é a população de baixo poder aquisitivo, que

além dos limites de renda familiar previstos no item 6.2, devem enquadrar-se nas circunstâncias abaixo:

- I. Obter por meio próprio ou com apoio de terceiros (agentes promotores e financeiros ou entidades organizadoras) a aprovação do crédito habitacional junto ao agente financeiro, responsável integral pela concessão do financiamento.
- II. Atender às condições exigidas pelo agente financeiro para o enquadramento da operação, na forma da legislação e regras vigentes à época da sua contratação; e
- III. Não ter recebido atendimento habitacional pela SDUH ou Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU.
- IV. Independentemente da origem dos recursos para a operação, atender aos requisitos dos programas habitacionais do FGTS, no que se refere à condição de não ser proprietário de imóvel residencial.

6.2. Os subsídios previstos nas normativas do FPHIS poderão ser concedidos apenas para as famílias com renda familiar bruta mensal de até 03 (três) salários mínimos federais, que adquirirem as unidades habitacionais nos empreendimentos participantes do Programa e desde que se enquadrem, também, nas demais condições previstas nas deliberações normativas do CGFPHIS e do regramento federal;

6.2.1. O valor base do salário mínimo federal será atualizado anualmente por meio de Resolução do Titular da Pasta, após publicação pela União do montante, ocasião em que será informado ao agente financeiro para adoção das providências cabíveis.

6.3. A forma de composição da renda familiar será aquela estabelecida pelo respectivo agente financeiro, no regramento do programa habitacional de financiamento das unidades.

6.4. As unidades habitacionais habilitadas no CCI poderão ser livremente comercializadas pelo agente promotor, sendo que apenas receberão o subsídio estadual deste Programa aquelas que forem adquiridas por famílias que observarem

o limite de renda estabelecido no item 5.2 acima e as demais condições indicadas no item 5.1.

6.5. A SDUH não terá qualquer participação na seleção dos adquirentes das unidades habitacionais.

6.5.1. A SDUH poderá, a qualquer tempo, indicar famílias em situação de risco elevado, identificadas pela Defesa Civil, e/ou beneficiadas com o pagamento de auxílio moradia provisório com compromisso de atendimento definitivo e/ou cadastradas e organizadas coletivamente por entidades sem fins lucrativos com compromissos pendentes de atendimento, para análise do agente financeiro e eventual atendimento em empreendimentos que possuam o benefício do CCI.

PROCEDIMENTOS

7. DAS FASES DO PROGRAMA

7.1. O Carta de Crédito Imobiliário – CCI é desenvolvido em 03(três) fases:

- I. FASE DE CADASTRAMENTO: Esta fase compreende o procedimento público para cadastramento dos agentes promotores e seus respectivos empreendimentos, com a determinação, pela SDUH, dos parâmetros de seleção a serem observados naquela etapa.
- II. FASE DE ANÁLISE. Esta fase contempla a análise da SDUH, com o intuito de verificar o atendimento às condições de enquadramento das solicitações de fomento habitacional, bem como a disponibilidade orçamentária e financeira para inclusão dos empreendimentos no Programa.
- III. FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO. Durante esta fase, as unidades serão comercializadas livremente pelo agente promotor do empreendimento. A demanda fará a aquisição das unidades por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do Programa Minha Casa Minha Vida - FGTS, seu sucessor ou similar, e seja aprovada pelo agente financeiro contratado com a SDUH.

8. DA FASE DE CADASTRAMENTO

8.1. A SDUH, por meio da SDUH/SHS, divulgará no Diário Oficial do Estado de São Paulo, bem como em seu site oficial, a abertura do cadastramento do Programa Carta de Crédito Imobiliário – CCI, bem como o período para inscrição e os demais requisitos de enquadramento aplicáveis para aquela etapa.

8.2. Os agentes promotores que desejam participar do CCI devem demonstrar seu interesse por meio do envio de Solicitação de Fomento Habitacional, a ser disponibilizado no momento da abertura do cadastramento no site do Programa, www.habitacao.sp.gov.br.

8.3. Somente poderão ser elegíveis para participação no Programa Carta de Crédito Imobiliário – CCI empreendimentos que atendam a todas as seguintes características:

- I. Estar enquadrado formalmente no Programa Minha Casa Minha Vida - FGTS, ou outro que vier a substituí-lo;
- II. Ter o estoque mínimo de unidades habitacionais definido em cada abertura do cadastramento.

8.3.1. Para fins deste Regulamento, entende-se como “obra a ser iniciada” aquela que conta com todas as aprovações formais do Poder Público e do agente financeiro, nos termos de comunicação a ser efetuada por este último à SDUH e “obra em andamento” até a obtenção do “Habite-se”, ou aprovação equivalente junto ao órgão municipal competente.

8.3.2. O mínimo de estoque de unidades habitacionais em cada empreendimento para a participação no Programa Carta de Crédito Imobiliário – CCI será definido pela SDUH em cada abertura de cadastramento, com o intuito de atender à necessidade, disponibilidade e diversidade de cada região.

8.4. A SDUH não terá qualquer responsabilidade, direta ou indireta, no processo de desenvolvimento e execução do respectivo empreendimento.

9. DA FASE DE ANÁLISE

9.1. De posse da confirmação do agente financeiro mencionada no item 8.3.1 acima, a SDUH realizará a análise das Solicitações de Fomento Habitacional aptas a participarem do Programa.

9.2. A SDUH procederá à ordenação das Solicitações de Fomento Habitacional,

a qual deverá subsidiar a decisão do Titular da Pasta acerca dos empreendimentos que serão apoiados pelo Programa.

9.3. Os empreendimentos, por meio das Solicitações de Fomento Habitacional, serão selecionados por etapa, de acordo com os parâmetros estabelecidos no comunicado público de abertura de cadastramento e conforme disponibilidade orçamentária e financeira para aquela etapa.

9.3.1. Além dos parâmetros de seleção indicados no comunicado público, a SDUH considerará demandas municipais de maior vulnerabilidade social e outros critérios de eficiência e economicidade para a seleção dos empreendimentos.

9.4. Encerrado o período de cadastro sem que determinada Solicitação de Fomento Habitacional tenha sido selecionada para participação no Programa, não será mantido cadastro reserva, de modo que o agente promotor requerente deverá realizar nova inscrição na abertura subsequente.

9.5. A SDUH informará aos interessados acerca de sua decisão pelo e-mail anteriormente cadastrado no momento da submissão da Solicitação de Fomento Habitacional.

10. DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

10.1. Caso o empreendimento tenha tido sua inclusão autorizada pelo Titular da Pasta, a SDUH providenciará a “Autorização de Utilização de Recursos” para a concessão dos subsídios junto ao agente financeiro, observados os seguintes valores por unidade habitacional:

RECORTES TERRITORIAIS		Valor (R\$)
Recorte 1	Município de São Paulo	R\$ 16.000,00
Recorte 2	Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de Piracicaba e São José do Rio Preto, Jundiaí, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R\$ 13.000,00
Recorte 3	Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, que não estejam em Região Metropolitana	R\$ 11.000,00

Recorte 4	Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R\$ 10.000,00
-----------	---	---------------

10.2. Os subsídios concedidos estão vinculados ao empreendimento cadastrado na Solicitação de Fomento Habitacional e não poderão ser utilizados em outros empreendimentos da mesma pessoa jurídica ou grupo.

10.2.1. Excepcionalmente, os agentes promotores poderão solicitar à SDUH o remanejamento dos recursos para outro módulo/empreendimento, desde que:

- I . Seja um módulo/empreendimento localizado na mesma cidade do empreendimento originalmente autorizado; e
- II. O novo módulo/empreendimento que receberá a Autorização de Utilização de Recursos tenha sido cadastrado na última abertura de cadastramento e atenda às condições de enquadramento previstas no item 8.3.

10.3. A concessão dos subsídios observará as regras previstas nas normativas do FPHIS, estando limitada à disponibilidade orçamentária e financeira de recursos a cada exercício, bem como se submetendo a eventuais intercorrências ou eventos supervenientes.

10.4. As famílias aprovadas na análise de crédito do agente financeiro, após a respectiva apuração de renda, e que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS farão jus ao recebimento do subsídio pecuniário estadual, nos termos aqui previstos e nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes.

10.4.1. As famílias aprovadas que adquirirem unidades habitacionais em empreendimentos autorizados no Programa serão inseridas em sistema de dados gerenciados pela SDUH/SHS.

10.4.2. Uma vez aprovado o crédito habitacional pelo agente financeiro do Programa, será emitido o Certificado de Subsídio estadual em nome da família interessada, indicando os valores concedidos, nos termos do previsto no item 10.1.

10.4.3. Os Certificados de Subsídio terão prazo de validade de 90 (noventa) dias, prorrogáveis, sendo a sua utilização condicionada à efetiva contratação da operação de crédito.

10.5. Outros programas da SDUH, incluindo, mas não limitado ao Programa Nossa Casa, previsto no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, quando articulados com o Programa Carta de Crédito Imobiliário – CCI deverão observar o estabelecido neste regulamento com relação à concessão dos subsídios.

11. PRAZOS

11.1. Os recursos previstos nas “Autorizações de Utilização de Recursos” de cada empreendimento poderão ser utilizados pelo prazo de até 09 (nove) meses, contados da data de sua emissão.

11.1.1. O prazo indicado no caput deste item 11.1 poderá ser prorrogado, por igual período, mediante deliberação da SDUH e desde que, ao menos, 30% (trinta por cento) das unidades viabilizadas tenham sido contratadas com o agente financeiro no período de vigência inicial.

11.1.2. Caso não ocorra nenhuma contratação no período, a “Autorização de Utilização de Recursos” será cancelada automaticamente e o empreendimento será encerrado no sistema da SDUH/SHS, sendo este impedido de nova emissão de Certificados de Subsídio.

DISPOSIÇÕES FINAIS

12. DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

12.1. A SDUH não terá qualquer responsabilidade, direta ou indireta, no processo de desenvolvimento e execução do respectivo empreendimento.

12.2. Em função de demandas municipais para população de baixa renda e com a concordância do agente financeiro e do agente promotor do empreendimento, fundamentado nos critérios de conveniência e oportunidade, a SDHU poderá selecionar empreendimentos ou unidades habitacionais componentes dos projetos cadastrados para enquadrá-los no Programa de Apoio ao Crédito Habitacional - modalidade Carta de Crédito Associativo de que trata a Deliberação Normativa nº 27/2022 do CGFP HIS.

12.3. Os projetos ou unidades enquadradas, na hipótese do item anterior poderão ter a CDHU como agente financeiro, observada a disponibilidade orçamentárias e financeiras.

12.4. Às Autorizações de Utilização de Recurso e aos Certificados de Subsídio emitidos em data anterior a este regulamento serão aplicados os procedimentos aqui previstos, a partir da data da publicação desta Resolução.



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Cardinale Branco, Secretário**, em 19/03/2024, às 17:24, conforme horário oficial de Brasília, com o emprego de certificado digital emitido no âmbito da ICP-Brasil, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0022492778** e o código CRC **ABB4CB26**.
