

## **PORTARIA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 22 DE 7 DE MARÇO DE 2022**

---

### ► CORRELAÇÕES

Regra as condições para cadastramentos de unidades imobiliárias adquiríveis por meio de utilização de Carta de Crédito Habitacional, mediante solicitação dos proprietários.

Portaria SEHAB Nº 22/SEHAB.GAB/2022

O Secretário Municipal de Habitação, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Considerando a [Lei nº 17.638, de 09 de setembro de 2021](#), que disciplina Programa Pode Entrar;

Considerando o § 1º do art. 10º do [Decreto Municipal nº 60.927 de 20 de dezembro de 2021](#);

RESOLVE:

Artigo 1º. Regrar as condições para cadastramentos de unidades imobiliárias adquiríveis por meio de utilização de Carta de Crédito Habitacional, mediante solicitação dos proprietários.

Artigo 2º. Nos termos do art. 10 do [Decreto n. 60.927, de 20 de dezembro de 2.021](#), o cadastramento das unidades habitacionais elegíveis à utilização das Cartas de Crédito Habitacional do Programa Pode Entrar será realizado mediante inscrição do imóvel na Listagem Pública de Imóveis ou em listas públicas específicas, organizadas mediante expedição de editais de Chamamento Público pela COHAB-SP.

### DA LISTAGEM PÚBLICA DE IMÓVEIS

Art. 3º. Os proprietários interessados em disponibilizar suas unidades imobiliárias para oferta à demanda habitacional, com sua inclusão na Listagem Pública de Imóveis elegíveis à utilização da Carta de Crédito Habitacional do Programa Pode Entrar deverão realizar um pré-cadastro das suas unidades no sítio eletrônico [www.cohab.sp.gov.br](http://www.cohab.sp.gov.br), disponibilizado pela COHAB-SP, apresentando quando solicitados documentos que comprovem as seguintes condições de elegibilidade:

I. Para unidades prontas:

a. Regularidade fiscal e registral, comprovada através de Certidão de Tributos Imobiliários (IPTU) e matrícula do imóvel atualizada e individualizada, em nome do interessado;

- b. Área privativa com metragem mínima de 32,00 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) e máxima de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), comprovadas através de Certidão Cadastral do Imóvel e matrícula do imóvel atualizada e individualizada.
- c. Valor máximo bruto de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).
- d. Disponibilidade imediata para transmissão de posse e propriedade, comprovada mediante Certidão de tributos Imobiliários (IPTU) e matrícula do imóvel atualizada e individualizada.
- e. Condições de habitabilidade, comprovada mediante Laudo de Habitabilidade assinado por profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) constante do Laudo de Avaliação do Imóvel, com recolhimento de ART/RRT.
- f. Ausência de dívidas condominiais, quando cabível, comprovada através de Declaração Negativa de Débito Condominial, emitida pela Administradora de Condomínio ou Síndico, assinada por representante legal com firma reconhecida, acompanhado de procuração, ou ata de eleição do síndico vigente.
- g. Laudo de avaliação do imóvel elaborado por profissional com registro ART/RRT – Anotação de Responsabilidade Técnica, emitido pelo Conselho Regional competente.

II. Para unidades imobiliárias em construção:

- a. Regularidade fiscal e registral, comprovada através de projeto aprovado com alvará de execução emitido, Certidão de tributos Imobiliários (IPTU) do terreno e Matrícula do Imóvel atualizada, com a incorporação averbada.
- b. Área privativa com metragem mínima de 32,00 m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) e máxima de 70,00 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), comprovadas através do alvará de execução emitido.
- c. Valor máximo bruto de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)
- d. Registro da incorporação, nos termos da Lei Federal nº 4.591 de 1.964 e suas alterações, comprovada através de projeto aprovado com alvará de execução emitido e matrícula do Imóvel atualizada, com averbação da incorporação
- e. Comprovação da disponibilidade da alienação do imóvel por intermédio de instrumento particular de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária em garantia ou de outro ajuste congêneres.
- f. Declaração atualizada do incorporador, sob penas da lei, com validade de 180 (cento e oitenta dias), sobre o valor da unidade habitacional a ser cadastrada.

§ 1º. O cadastramento dos imóveis na Listagem Pública não afasta a necessidade da comprovação das condições de alienação do imóvel ao ensejo da expedição e utilização da Carta de Crédito Habitacional, especialmente no tocante à disponibilidade do bem e existência de eventuais gravames que obstaculizem ou inviabilizem a transmissão da propriedade.

§ 2º. A apresentação de documentos exigidos para um item das listagens constantes deste artigo afasta a necessidade de sua reapresentação para os itens subsequentes.

Art. 4º. Preenchido o formulário de pré-cadastro pelos proprietários interessados, e juntados os documentos hábeis de comprovação dos requisitos previstos no artigo 3º, a COHAB-SP fará a verificação das informações prestadas em confronto com a documentação encaminhada.

Parágrafo único. Estando em condições de elegibilidade, o imóvel será arrolado na Listagem Pública de Imóveis.

Art. 5º. O cadastramento do imóvel na Listagem Pública deverá ser revalidado pelo proprietário a cada 3 (três) meses, mediante acesso a formulário próprio, disponibilizado no website [www.cohab.sp.gov.br](http://www.cohab.sp.gov.br).

Parágrafo único. A falta de revalidação do cadastro implicará a exclusão automática do imóvel da Listagem Pública, facultada a sua reinserção observando-se o procedimento previsto nesta Portaria.

#### DAS LISTAS PÚBLICAS ESPECÍFICAS

Art. 6º. Nos termos do art. 10, § 3º do Decreto n. 60.927, de 20 de dezembro de 2.021, a COHAB-SP poderá lançar editais com condições diferenciadas de elegibilidade de imóveis para fins de cadastramento.

§ 1º. Os editais de chamamento previstos neste artigo atenderão a programas habitacionais específicos estabelecidos pela SEHAB ou por outras secretarias, que poderão prever atendimento habitacional a público-alvo indicado pelo respectivo programa.

§ 2º. A definição do público-alvo do programa habitacional previsto neste artigo, bem como as demais condições pertinentes à elegibilidade dos imóveis serão devidamente fundamentadas no processo administrativo correspondente, que definirá os parâmetros a serem inseridos no edital.

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º. O cadastramento do imóvel nas listagens públicas previstas nesta Portaria constitui iniciativa voluntária de seu proprietário, não gerando tal iniciativa qualquer direito ou expectativa de direito pertinente à comercialização do imóvel utilizando-se a Carta de Crédito Habitacional.

Art. 8º. Em caso de inconsistência ou não comprovação documental dos dados inseridos no pré-cadastro, o mesmo será indeferido e será automaticamente excluído, sendo necessário novo cadastramento quando da regularização cadastral e documental da unidade imobiliária.

Art. 9º. Sem prejuízo das demais disposições pertinentes, os editais de chamamento público para cadastramento de imóveis para fins de aquisição por intermédio de Carta de Crédito Habitacional preverão:

I. as consequências administrativas da recusa injustificada, por parte do interessado, na alienação do imóvel ao beneficiário do programa;

II. o procedimento a ser observado para confirmação das condições de elegibilidade do imóvel pré-cadastrado escolhido pelo beneficiário da Carta de Crédito Habitacional, ratificando-se a regularidade da situação da unidade imobiliária disponibilizada.

Artigo 10º. Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo

## Correlações

---

INSTRUÇÃO NORMATIVA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 6 DE 9 DE AGOSTO DE 2022

INSTRUÇÃO NORMATIVA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - SEHAB Nº 7 DE 18 DE AGOSTO DE 2022