

INSTRUÇÃO NORMATIVA N° 01/2008/SEHAB.G

Define os procedimentos para a operacionalização do programa de recuperação de crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação – FMH.

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso das suas atribuições legais, na forma do Parágrafo Único do Art. 15 da Resolução CMH n° 01, de 20 de outubro de 2003, em observância ao Decreto n° 44.594/04, com as alterações produzidas pelo Decreto n° 48.608/07, e tendo como referência as Resoluções CMH n° 23, de 28 de setembro de 2006 e n.º 32, de 14 de setembro de 2007,

RESOLVE:

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

1. A presente Instrução Normativa destina-se a definir os procedimentos de operacionalização do programa **de recuperação de crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, em observância ao artigo 2º do Decreto n° 48.608/07, bem como ao item II da Resolução CMH n° 23, de 28 de setembro de 2006.**

2. – O Programa de Recuperação de Crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao FMH deverá considerar os seguintes elementos e premissas básicas:

a) Constitui objeto de cobrança e recuperação de créditos nas condições desta Instrução Normativa a Dívida Consolidada (composta do saldo devedor a vencer e das parcelas vencidas e não pagas, previamente deduzidas eventuais diferenças credoras ou devedoras lançadas em conta corrente) vinculada à unidade habitacional efetivamente comercializada através de Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

b) Recuperação dos valores dessas dívidas consolidadas tendo como referência o **Valor de Reposição**, que corresponde ao montante resultante da apuração dos valores necessários à produção de unidade habitacional semelhante, adotando-se custos atualizados de obras (edificação e infra-estrutura condominial) e custo de terreno, considerando-se a cota parte correspondente em caso de empreendimentos condominiais ou área do lote, quando unidades unifamiliares.

c) O parâmetro para fixação de desconto a ser concedido será a diferença entre a dívida consolidada do mutuário (vencida + vincenda + conta corrente) e o valor obtido através da aplicação da fórmula infra descrita:

FÓRMULA = VALOR DE REPOSIÇÃO + (Nº atrasos x 0,005 x VALOR DE REFERÊNCIA DE MERCADO)

PARÂMETRO PARA FIXAÇÃO DO DESCONTO = DÍVIDA CONSOLIDADA - [VALOR DE REPOSIÇÃO + (Nº atrasos x 0,005 x VALOR DE REFERÊNCIA DE MERCADO)]

d) Aplicando-se o parâmetro supra, na hipótese do valor da dívida consolidada ser superior ao valor da fórmula descrita no item “c”, a renegociação se dará da seguinte forma:

d.1) Na hipótese de imóvel regularizado, será considerado, para fins de renegociação, o valor obtido através da aplicação da fórmula prevista no item “c”, sem a incidência de juros remuneratórios, formalizando-se com o beneficiário Contrato de Compra e Venda com transação e pacto adjeto e sua alienação fiduciária em garantia, em substituição ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda. A diferença entre a dívida consolidada real e o valor obtido através da aplicação da fórmula constante no item “c” será objeto de Termo de Confissão de Dívida, a ser formalizado paralelamente.

d.2) Na hipótese de imóvel não regularizado, será considerado para fins de renegociação o valor da dívida consolidada real, sem a incidência de juros, concedendo-se ao beneficiário que se mantiver adimplente um desconto correspondente à diferença entre a dívida consolidada real e o valor obtido através da aplicação da fórmula descrita no item “c”. A renegociação será realizada através da celebração de aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

e) Na hipótese do valor da dívida consolidada ser inferior ao valor obtido através da aplicação da fórmula descrita no item “c”, a renegociação se dará da seguinte forma:

e.1) Na hipótese de imóvel regularizado, será considerando para fins de renegociação o valor da dívida consolidada real, com a incidência de juros remuneratórios, formalizando-se com o mesmo Instrumento de Compra e Venda com transação e pacto adjeto de sua alienação fiduciária, em substituição ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda. Mantendo-se adimplente com as obrigações contratuais, será descontado do seu encargo mensal o valor correspondente aos juros remuneratórios, a título de benefício.

e.2) Na hipótese dos imóveis não regularizados, será considerado, para fins de renegociação, o valor da dívida consolidada real, com a incidência de juros remuneratórios, formalizando-se com o beneficiário Aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda. Mantendo-se adimplente com as obrigações contratuais, será descontado do seu encargo mensal o valor correspondente aos juros remuneratórios, a título de benefício.

f) Na hipótese de descumprimento contratual por parte do beneficiário, o mesmo perderá o direito aos benefícios elencados na presente instrução normativa, em especial, nas seguintes hipóteses: a) o inadimplemento de qualquer parcela mensal por período superior a 120 (cento e vinte) dias a partir da data do vencimento; b) em caso de transferência do imóvel a terceiros sem o prévio e expresso consentimento da COHAB-SP; c) em caso de descumprimento pelo beneficiário das obrigações condominiais e fiscais incidentes sobre o imóvel.

g) O Encargo Mensal Total não poderá ser inferior a **R\$ 100,00 (cem Reais)**.

h) Para garantia de cobertura da dívida pactuada, o beneficiário pagará a parcela correspondente ao prêmio de uma apólice de Seguro, diferenciada à estipulada pelo Sistema Financeiro de Habitação, de Morte e Invalidez Permanente – MIP e de Danos Físicos ao Imóvel - DFI, extensivo aos participantes da renda familiar declarada.

i) O prazo para pagamento da dívida renegociada, nos moldes do presente Programa de Recuperação de Crédito, poderá ser alongado até o limite de 300 (trezentos) meses, obedecendo às definições legais relativas ao Seguro Habitacional (MIP + DFI);

j) O Saldo Devedor resultante da renegociação será atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil para o Mercado – INCC-M, ou na hipótese de extinção deste índice, pelo índice setorial correspondente ou, em

inexistindo, pelo IPC-FIPE, tomando-se como referência o dia da assinatura do Instrumento de Compra e Venda com transação e pacto adjeto de sua alienação fiduciária.ou do aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

k) O valor da prestação mensal será reajustado, anualmente, na forma estabelecida no item “l”, tendo como referência o dia da assinatura do Instrumento de Compra e Venda com transação e pacto adjeto de sua alienação fiduciária.ou do aditamento ao Contrato de Compromisso de Compra e Venda. ,

l) Em consonância com o disposto no subitem 7 do item III do Anexo I da Resolução CMH nº 32, de 14 de setembro de 2007, a dívida objeto de renegociação será amortizada pelo beneficiário pelo Sistema de Amortização Constante – SAC, facultando-se a COHAB-SP a substituição por outro sistema legal que garanta a amortização total do saldo devedor no prazo pactuado.

m) Na hipótese do beneficiário amortizar totalmente a dívida, a COHAB-SP poderá conceder, a título de bônus pela antecipação, um desconto de 15% (quinze por cento) sobre o saldo devedor a ser amortizado, desde que ainda restem 12 (doze) meses ou mais para o término do prazo estabelecido contratualmente.

n) Na hipótese do beneficiário realizar amortizações extraordinárias parciais, em montante igual ou superior ao valor correspondente a 12 (doze) vezes o encargo mensal, e desde que ainda restem 12 (doze) meses ou mais para término do prazo estabelecido contratualmente, será considerado como amortizado o valor efetivamente pago pelo beneficiário acrescido em 15% (quinze por cento), acréscimo este limitado ao saldo devedor restante.

3 – Ao beneficiário que aderir ao Programa de Recuperação de Crédito serão concedidos os benefícios previstos na presente instrução, em substituição a eventuais benefícios anteriormente concedidos por força do Contrato de Compromisso de Compra e Venda e/ou aditamentos posteriores. Não aderindo, continuarão vigendo as condições inicialmente estabelecidas no ato da comercialização da unidade habitacional e/ou aditamentos posteriores.

4 - Os ocupantes que não apresentarem documentação suficiente para a efetivação da transferência da unidade habitacional e posterior adesão ao Programa de Recuperação de Créditos, poderão firmar Termo de Ocupação Provisório Condicionado – TOP-C, com vigência e condições a serem estabelecidas no respectivo instrumento, incumbindo-lhe, em especial, o pagamento das despesas condominiais, tributos e outros encargos incidentes sobre o imóvel, como água e energia elétrica, bem como o de uma taxa mensal a título de contraprestação pelo uso do imóvel, que não constituirão poupança prévia na eventual aquisição da unidade habitacional.

II- DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação e ficam revogadas as disposições em contrário.

Elton Santa Fé Zacarias
PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO