

RESOLUÇÃO CMH nº 10, de 13 de agosto de 2004.

Dispõe sobre os procedimentos relativos a composição dos investimentos para produção de moradias , estabelece os parâmetros para financiamento de unidades habitacionais e concessão de subsídios.

O **Conselho Municipal de Habitação - CMH**, na forma do artigo 4º da Lei nº 13.425/02 e de acordo com o Decreto nº 44.594/04, e

CONSIDERANDO que as Resoluções que atualmente disciplinam o acesso às unidades habitacionais do FMH são ainda aquelas aprovadas pelo extinto Conselho do Fundo Municipal de Habitação – CFMH;

CONSIDERANDO que, após a aprovação daquelas Resoluções, várias alterações foram feitas ao texto da Lei nº 11.632/94, que disciplina o FMH e à sua regulamentação;

CONSIDERANDO a necessidade de adequar a regras atualmente vigentes às mudanças legislativas e à realidade habitacional do Município e,

CONSIDERANDO que ainda há beneficiários de unidades vinculadas ao extinto FUNAPS que necessitam de regularização de sua situação,

RESOLVE:

1 - Aprovar a regulamentação constante dos anexos I e II desta Resolução, que dispõe sobre os procedimentos vinculados ao FMH, relativos aos investimentos, financiamentos, subsídios, acesso às unidades habitacionais, cadastramento e seleção de demanda.

2 – A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP terá o prazo de 90 dias, contados a partir da data de publicação desta Resolução, para adaptar os seus procedimentos aos dispositivos desta norma.

3 - Esta resolução, aplicada a todos os programas de provisão habitacional do FMH, entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Resoluções CFHM n. 5,14 , 21 e 25 e a Resolução CMH nº 06.

MARCOS BARRETO
PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

ANEXO I

I – DIRETRIZES PARA COMPOSIÇÃO DOS INVESTIMENTOS

1.As operações do Fundo Municipal de Habitação serão contratadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do Fundo, após prévia autorização da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB (Lei nº11.632/94, art. 6º, inciso IV).

1.1 Os recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH para provisão habitacional poderão ser destinados:

- a. à aquisição de terrenos e a serviços e obras necessários à produção habitacional;
- b. para o financiamento aos beneficiários dos programas habitacionais da Prefeitura do Município de São Paulo;
- c. à concessão de subsídios;
- d. à aquisição de empreendimentos prontos, produzidos por agentes públicos ou privados.

1.2 .As operações destinadas à produção habitacional poderão ser conduzidas:

- a. com recursos orçamentários;
- b. com recursos próprios;
- c. em parceria com terceiros, agentes públicos ou privados, nos termos dos programas de aplicação dos recursos do FMH e de sua regulamentação, mediante ajuste com o Órgão Operador do Fundo, que defina os itens de investimento, as garantias e as condições de retorno.

2.Investimentos

2.1.Considera-se Valor de Investimento o valor correspondente à soma de todos os custos necessários à realização do empreendimento, ou seja, aqueles relacionados com:

- terreno, indenização de benfeitorias, projetos e obra de edificação
- remuneração do órgão operador e juros na carência
- implantação da infra-estrutura básica e urbanização
- implantação de equipamentos públicos
- serviços essenciais

2.1.1. Terreno:

Valor do terreno, apropriado de acordo com o que determina Resolução específica

2.1.2. Projetos:

custos de elaboração dos projetos necessários à execução do empreendimento. Estes custos não podem ser superiores aos praticados no mercado.

2.1.3. Obra de edificação:

custo dos serviços e obras de edificação, recuperação, ampliação ou melhoria dos imóveis, objetos da intervenção. Dos custos de construção fazem parte valores desembolsados a título de remuneração das assessorias dos empreendimentos em regime de mutirão bem como aqueles realizados por cooperativas ou associações, desde que previstos em contratos ou convênios.

2.1.4. Remuneração do Órgão Operador

valor da remuneração das atividades de operação do FMH, definida em Resolução do CFMH.

2.1.5. Juros na carência:

valor correspondente aos juros de 2% ao ano, incidentes sobre cada desembolso, no período de carência. O período de carência para retorno dos investimentos do FMH corresponde ao período compreendido entre a primeira liberação de recursos ao agente promotor e a assinatura de contratos com beneficiários finais da operação.

2.1.6. Urbanização e Infra-Estrutura custo das obras previstas, relativas a:

- a. contenção e estabilização de encostas;
- b. drenagem de águas pluviais;
- c. abastecimento de água potável;
- d. esgotamento sanitário;
- e. proteção vegetal do solo e paisagismo;
- f. pavimentação/obras viárias, energia elétrica/iluminação pública, canalização de córregos, quando não puderem ser executadas pelos órgãos competentes e sejam necessárias à habitabilidade do empreendimento;
- g. a pavimentação será admitida de forma conjugada às soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial ou mediante a existência prévia dos referidos serviços no local a ser pavimentado;
- h. construção de Centro Comunitário, quando for o caso.

2.1.7. Serviços essenciais:

custo das atividades do Plano de Trabalho Social desde a implantação do empreendimento até a constituição do condomínio, quando for o caso.

2.1.8. Equipamentos Públicos

Poderão ser contratados serviços e obras de edificações de equipamentos públicos, pelo Órgão Operador, desde que sejam aportados recursos ao FMH pelo Órgão competente e que as obras sejam necessárias para viabilizar o empreendimento habitacional. Entre os equipamentos considerados importantes na definição do padrão de qualidade do empreendimento habitacional, situam-se os abaixo relacionados:

- a. creche e escola;
- b. unidade de saúde;
- c. equipamentos para prática esportiva;
- d. abrigo para passageiros;
- e. posto policial;
- f. Centros de Informática

2.2. Liberação de Valores para Investimento: Considera-se liberação todo o desembolso de recursos do FMH efetuado pelo Agente Operador para a execução de operações, de acordo com a legislação que o regulamenta.

A atualização dos valores liberados pelo FMH dar-se-á pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE, “pro-rata-die”, desde a data prevista em contrato para pagamento dos compromissos até a data fixada para o término da carência, acrescidos, quando for o caso, dos juros fixados nos termos do item I, 2.1.5. desta Resolução. No caso de não divulgação do IPC-FIPE, será utilizado o último índice ou, um por cento (1%) ao mês, o que for menor.

II – FINANCIAMENTO AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

1. Valor de venda: O valor de venda, equivalente ao valor a ser financiado, será obtido pela soma dos itens 2.1.1 a 2.1.5 relacionados no capítulo I da presente resolução.

1.1. Não serão computados, para cálculo do valor de venda, os custos relacionados com a urbanização e implantação da infra-estrutura, serviços essenciais e implantação de equipamentos públicos, conforme especificado nos itens 2.1.6 a 2.1.8

1.2. O empreendimento cujo prazo de execução ultrapassar em 50% (cinquenta por cento) àquele originalmente previsto no cronograma físico das obras terá seu preço de venda definido entre o menor dos seguintes valores:

(i) preço de venda tal como previsto no item 1; ou

(ii) valor de avaliação de mercado do imóvel, por m² (metro quadrado), conforme as “Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos” NBR-5676 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

2. Contratos de financiamento: Dos contratos de financiamento constarão, obrigatoriamente, além das cláusulas usuais:

- a. o índice e a periodicidade de atualização do saldo devedor e da prestação mensal;
- b. a obrigação assumida de amortizar integralmente o preço do contrato ou o valor do financiamento obtido, quando o mecanismo para compatibilizar prestação e renda não for suficiente para a sua liquidação;
- c. a possibilidade de prorrogação em até 60 (sessenta meses), limitado a 360 meses do prazo de pagamento, mediante renegociação;
- d. o direito do beneficiário de amortizar parcial ou totalmente, a qualquer tempo, o saldo devedor do seu contrato, podendo utilizar-se de recursos em conta vinculada do FGTS desde que obedecidas as regras emanadas pelo CCFGTS para esse fim;
- e. as condições para transferência do contrato;
- f. as penalidades pelo atraso no pagamento dos encargos mensais;
- g. Disposições específicas quanto às penalidades aplicáveis e quanto à perda dos valores efetivamente pagos à título de Encargo Mensal total e parcela de subsídio, em caso de resolução do contrato em razão de inadimplência

3. Encargo Mensal: O encargo mensal total da dívida terá a seguinte composição:

- a. valor da prestação mensal, composta de amortização e juros;
- b. valor do prêmio de seguro de morte e invalidez permanente e de danos físicos do imóvel.

3.1. O comprometimento inicial da renda familiar não poderá ser superior a 25% .

3.2. O valor do encargo mensal total será recalculado a cada doze meses a contar da data de vencimento da primeira prestação mensal, a fim de manter o equilíbrio econômico - financeiro do contrato.

3.3. Os encargos mensais pagos com atraso deverão ser reajustados "pro-rata die", com base no índice de atualização dos depósitos em caderneta de poupança e taxa de juros de mora idêntica a do contrato de venda a prazo ou de financiamento.

3.4. Em havendo recálculo da prestação mensal e no caso da existência de valor não amortizado no período de vigência da prestação anterior, este valor será incorporado ao saldo devedor do contrato e a nova prestação mensal deverá recompor a amortização do saldo devedor, de modo que a dívida seja quitada dentro do prazo pactuado.

3.5 Os encargos mensais totais relativos às unidades habitacionais vinculadas ao FMH poderão ser emitidos com a concessão de um "Desconto Pontualidade", equivalente a 8,0% (oito por cento) do valor total de seus respectivos valores individuais no mês da emissão.

3.5.1. O desconto deverá ser condicional, com validade apenas para os encargos pagos até a data dos respectivos vencimentos;

3.5.2. Os valores relativos aos descontos incorretamente não concedidos pela fonte recebedora serão dados como crédito no encargo do mês subsequente;

3.5.3. Os valores relativos aos descontos incorretamente concedidos pela fonte recebedora serão cobrados no encargo do mês subsequente.

3.6. A COHAB-SP, na qualidade de Agente Operador do FMH, em consonância com a Lei nº 11.632 de 22 de julho de 1994 e do Art. 10º do Decreto nº 36.471, de 24 de outubro de 1996, retornará os recursos decorrentes das operações, na proporção da participação do FMH, previamente deduzidos dos descontos utilizados, nos termos desta Resolução.

3.7. O beneficiário terá desconto de 15% (quinze por cento) no saldo devedor de seu financiamento para quitação total à vista.

4. Do prazo: O prazo de liquidação do preço pactuado ou do financiamento, quando da assinatura dos contratos, será de 240 (duzentos e quarenta) meses, respeitados os comprometerimentos de renda familiar e limites de taxa de juros estipulados nesta resolução.

4.1. Caso o prazo estipulado não seja suficiente para compatibilizar o comprometimento da renda familiar e o subsídio com o encargo necessário para liquidar o financiamento, será calculado o prazo mínimo em que a soma do comprometimento de renda com o subsídio será capaz de liquidar o financiamento a ser contratado, limitado ao máximo de 300 (trezentos) meses

4.2. Durante o prazo de prorrogação previsto no item 4.1, as condições são as mesmas do contrato original

5. Taxa de Juros: Taxa única de 4% ao ano

6. Sistema de amortização: Para o estabelecimento do valor da amortização mensal do preço pactuado ou do financiamento poderão ser adotados, pelo órgão operador, os seguintes sistemas de amortização, definidos para o empreendimento como um todo.

- a. Método Francês, conhecido como Tabela Price;
- b. Sistema de Amortização Constante (SAC);

6.1. A opção por um ou outro sistema de amortização não poderá significar, de forma alguma, maior oneração do FMH em subsídios

7. Atualização do saldo devedor: O contrato terá o seu saldo devedor atualizado mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – IPC-FIPE, tomando-se como referência o dia da sua assinatura. No caso de não divulgação do IPC-FIPE, será utilizado o último índice ou, um por cento (1%) ao mês, o que for menor.

8. Transferência: A transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes dos instrumentos contratuais, de cessão ou de permissão, somente poderá ser realizada mediante prévia e expressa anuência da COHAB-SP

- a. O novo beneficiário terá sua situação sócio-econômica analisada para efeito de assunção do financiamento (prazo de pagamento, prestação mensal e subsídio quando for o caso).
- b. A condição de financiamento ao novo beneficiário será definida em função da sua capacidade de endividamento, bem como o enquadramento em todas as condições de acesso definidas pela Legislação do FMH

8.1 Na transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes dos contratos vinculados ao FMH, quando houver inadimplência no pagamento dos encargos mensais, o débito deverá ser quitado à vista ou incorporado ao saldo devedor, com o conseqüente aumento no valor a ser pago mensalmente, de modo que a dívida possa ser amortizada no prazo previsto em contrato;

8.2. Aquele que quiser transferir o seu contrato a terceiros deverá procurar o setor de atendimento da COHAB-SP, preenchendo ficha de comunicação da intenção de transferência e solicitar a posição atualizada do seu contrato.

8.2.1. No caso do interessado ter candidato à transferência do seu contrato, deverá apresentá-lo à Companhia, de modo que seja possível verificar se o mesmo preenche os critérios de atendimento do FMH e se tem condição de assumir os encargos contratuais.

8.2.2. No caso da não apresentação de candidato, a COHAB-SP deverá buscá-lo no cadastro de demanda habitacional para empreendimentos vinculados ao Fundo, informando-os sobre as condições da transferência e colocando-os em contato com o (s) titular (es) do contrato

8.2.2.1. No caso de construção de moradias em regime de mutirão com autogestão, a transferência deverá ser feita a partir de consulta à associação conveniada para que a mesma indique novo candidato.

8.3. Aquele que fizer a transferência do contrato, sem anuência expressa da COHAB-SP, ficará impedido de obter, no futuro, outro atendimento em programa ou projeto habitacional da Prefeitura do Município de São Paulo.

8.4 Nos casos de imóveis construídos sob o regime de mutirão com auto-gestão, as regras para a transferência estarão definidas em resolução específica.

8.5. Deverão ser facilitadas as permutas entre adquirentes de imóveis vinculados ao Fundo, de modo a adequar capacidade de endividamento ao valor do encargo mensal total, ajustar o tamanho do imóvel às alterações na composição familiar, atender questões relativas à segurança, acesso ao trabalho, alterações nas condições físicas dos adquirentes, entre outros.

8.5.1 As condições para a permuta são as mesmas definidas para a transferência de contratos a terceiros.

9. Cobertura do Seguro: O titular de contrato vinculado ao FMH ou seus herdeiros legais, para fazer jus aos benefícios decorrentes da cobertura do seguro por morte ou invalidez permanente, deverá garantir a situação de adimplência do contrato, pagando as prestações vencidas até a data do sinistro, quando for o caso;

9.1. O titular do contrato, para fazer jus aos benefícios decorrentes da cobertura do seguro de danos físicos do imóvel, deverá garantir a sua situação de adimplência, pagando os encargos mensais vencidos até a data do sinistro, quando for o caso.

10. Perda da capacidade de pagamento: Quando caracterizada a situação de perda de capacidade de pagamento, poderá ser concedido, a pedido do interessado, carência de até um ano para pagamento das prestações. Nesse período, a evolução do saldo devedor ocorrerá normalmente, como se as prestações tivessem sido pagas tempestivamente. As prestações que deixaram de ser pagas nesse período de carência, deverão ser quitadas após o término do prazo contratual original, acrescido do mesmo número de meses da carência concedida ou, alternativamente, em uma única parcela, a critério do adquirente.

10.1. A concessão do período de carência referida no item anterior, dar-se-á por meio de Aditivo Contratual específico.

11. Comercialização de Imóveis Mistos: As condições para a venda ou financiamento de unidades mistas (residenciais e comerciais) são as seguintes:

- a. juros de 6,0% (seis por cento) a 8,0% (oito por cento) ao ano;
- b. prazo de até 240 (duzentos e quarenta) meses, prorrogável no máximo em até 20% (vinte por cento) do prazo original, mediante renegociação.

11.1. O contrato de financiamento deverá conter cláusula estabelecendo o tipo de uso permitido para a parte do imóvel destinada ao uso comercial ou de prestação de serviços, de modo a evitar que haja deterioração dos imóveis vizinhos, ou do conjunto habitacional, ou do loteamento.

11.2. Em relação aos demais procedimentos, o contrato deve obedecer ao que foi estabelecido para os beneficiários com renda de 1 (um) até 10 (dez) salários mínimos nesta resolução.

III – DAS CONDIÇÕES PARA CONCESSÃO DE SUBSÍDIO DIRETO AOS ADQUIRENTES OU FINANCIADOS

1. O subsídio tem caráter pessoal e tem por finalidade tornar viável o acesso de famílias de renda mais baixa ao contrato habitacional e representa valor a ser deduzido do encargo mensal total, reduzindo, portanto, o valor da parcela de retorno dos contratos vinculados ao Fundo.

1.1 Quando o subsídio for suportado por recursos orçamentários, nos termos do item 1, a COHAB-SP deverá recompor a conta bancária “FMH-RETORNO DA COMERCIALIZAÇÃO” assim que o repasse dos recursos for efetuado pela Secretaria das Finanças.

2. O subsídio será concedido ao beneficiário, por meio de compromisso contratual, de caráter pessoal e intransferível, firmado com a COHAB-SP mediante autorização da SEHAB, com duração de 36 (trinta e seis) meses, admitida a sua renovação mediante solicitação e comprovação, pelo beneficiário, da necessidade da manutenção do subsídio.

2.1. Os beneficiários que quiserem a renovação do subsídio deverão procurar a COHAB-SP três meses antes do vencimento do prazo acima

2.2. A COHAB-SP deverá analisar não só a situação sócio-econômica do beneficiário, mas a sua situação de adimplência em relação em relação às cláusulas contratuais

2.3. A cada 36 meses de concessão de subsídio, a família passará , obrigatoriamente, por avaliação

3. O valor do subsídio não poderá ser superior a 60% (sessenta por cento) do valor do encargo mensal, considerando o prazo máximo permitido de retorno para o financiamento concedido ou preço da alienação, e variará em função da capacidade de endividamento do beneficiário

3.1. O subsídio será calculado como o resíduo entre a capacidade de pagamento familiar, determinada no item III-5, e o encargo calculado considerando o prazo para o financiamento – 240 (duzentos e quarenta meses).

3.1.1. Nos casos em que o subsídio necessário para compatibilizar o encargo mensal à capacidade de financiamento do beneficiário seja superior a 60% (sessenta por cento), o prazo do financiamento poderá ser prorrogado até o limite de 300 (trezentos) meses, mantendo-se os limites de endividamento familiar, taxa de juros e de subsídio

3.1.2. quando houver repactuação do prazo para até 360 meses , permanece a possibilidade de concessão de subsídio

4. O valor do subsídio será lançado no primeiro recibo do encargo mensal a partir da data de concessão e, a partir daí, terá o caráter de bônus, e será concedido apenas nos recibos imediatamente posteriores àqueles pagos até a emissão do novo recibo

5. O beneficiário terá o subsídio suspenso automaticamente no caso de inadimplência no contrato habitacional, quer seja por falta de pagamento superior a 3 (três) encargos mensais, quer seja por ocupação irregular do imóvel.

5.1. O caso poderá ser reconsiderado, após estudos da equipe técnico-social, se houver justificativa considerada válida para a ocorrência.

IV - ACESSO ALTERNATIVO ÀS UNIDADES

1. Alternativamente à comercialização, por meio de contrato de compromisso de compra e venda, o acesso as unidades habitacionais vinculadas ao FMH será garantido através de Termo de Permissão de Uso Onerosa de Caráter Social ou contrato de Cessão de posse (quando for o caso de acordo com os seguintes critérios:
 - a. Nos casos de pessoas com 60 (sessenta) anos ou mais, ou casais cujos integrantes estejam nesta faixa etária, deficientes físicos e aposentados por invalidez, que não tenham renda para aquisição de imóvel vinculado ao FMH;
 - b. nos casos em que a concessão de subsídio e a prorrogação do prazo até o limite de 300 (trezentos) meses não for suficiente para compatibilização entre o encargo mensal e a capacidade de endividamento familiar,
 - c. nos casos de empreendimentos cuja regularização ainda não está concluída e/ou ainda não se obteve a autorização legislativa para venda
2. Nos casos relacionados nos itens 1(a) e 1(b) as famílias arcarão com prestação equivalente a 17% (dezesete por cento) da renda familiar do início do contrato pelo período em que permanecer no imóvel. Quando houver posterior assinatura de Compromisso de Compra e Venda, serão utilizados como amortização do total do financiamento 50% do valor devidamente atualizado das parcelas já pagas.
3. Quando o termo de permissão de uso for utilizado, exclusivamente como o instrumento possível até que a regularização dos imóveis esteja concluída e que se obtenha a autorização legislativa para venda, nos casos dos imóveis construídos em áreas públicas municipais, o valor da retribuição mensal deverá ser equivalente ao encargo mensal total previsto para a aquisição dos imóveis. No ato da substituição por Contrato de Compromisso de Compra e Venda, o valor equivalente as amortizações pagas será deduzido do valor de venda do imóvel.
4. No valor do encargo mensal do financiamento, ou das retribuições mensais dos Termos de Cessão de Posse ou de Permissão de Uso, estará incluída parcela relativa a seguro de danos físicos do imóvel e de morte e invalidez permanente.
5. Os contratos enquadrados nas letras a e b do item 1 deverão ser reavaliados, a cada período de 3 (três) anos, para verificação da situação de renda do(s) titular(es), bem como da necessidade de manutenção do benefício.
6. Nos programas de provisão habitacional onde a demanda já estiver pré –definida e não possuir renda compatível com o financiamento – mesmo aplicado o subsídio máximo e prorrogado o prazo até o limite de 300 meses - , deverá ser elaborado parecer social quando da assinatura do convênio, no caso do Programa de construção de Moradias em Regime de Mutirão, ou no momento de assinatura dos contratos de financiamento, nos demais programas. Tal parecer deverá indicar que as famílias que não possuírem renda para assumirem o financiamento, terão acesso às unidades através de contratos de permissão de uso, cessão de posse ou equivalente, garantindo assim atendimento de toda demanda pré definida ao empreendimento
7. A COHAB deverá informar periodicamente à SEHAB a situação dos processos de comercialização dos imóveis vinculados ao FMH, discriminando o nº e tipo de contratos firmados (CCV, Permissão de Uso Onerosa, Cessão de Posse e outros).
8. A permissão de uso poderá ser substituída, a qualquer tempo, por contrato de alienação, a pedido do interessado, desde que o mesmo tenha adquirido as condições mínimas para o pagamento

V – DO FINANCIAMENTO DE UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS AO REASSENTAMENTO

1. As famílias cujas moradias se encontram em locais de risco ou áreas necessárias a implantação de obras relacionadas à urbanização da área incluída no Programa Bairro Legal (rede básica de infra-estrutura, sistema de vias de acesso interno e externo, equipamentos e outras), quando reassentadas em unidades custeadas com recursos do FMH, terão as seguintes prerrogativas :

1.1 Serão oferecidos subsídios especiais no preço de aquisição das unidades habitacionais, correspondentes ao valor dos materiais e mão de obra empregados na moradia objeto da remoção, obedecidos os limites estabelecidos no Anexo III desta Resolução.

1.2 O valor dos materiais e mão de obra empregados na moradia a ser removida será aferido dentro dos critérios estabelecidos pelo Poder Público e mediante vistoria conduzida nos termos do disposto nesta Resolução

1.3 Uma vez descontado o valor do subsídio concedido, aplicam-se as demais condições de financiamento e subsídio definidas nos capítulos III e IV da presente Resolução.

VI – PRAZOS DE CARÊNCIA PARA A ENTREGA DOS IMÓVEIS

1. No caso dos empreendimentos executados com recursos do Fundo, o prazo máximo de carência para a entrega dos imóveis, sejam eles comercializados ou dados em permissão de uso, é de 3 (três) meses, após a conclusão das obras e recebimento dos imóveis pela COHAB-SP.

ANEXO II

DEFINIÇÃO DOS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS RELATIVOS À REGULARIZAÇÃO DO ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS ORIUNDAS DO EXTINTO FUNAPS E AQUELAS ENTREGUES ATÉ 31/12/2002 E NÃO COMERCIALIZADAS

I – DOS EMPREENDIMENTOS ENQUADRADOS NESTE ANEXO II

1. As disposições deste anexo II aplicam-se aos seguintes imóveis:

1.1. Imóveis oriundos do extinto FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal), cujos contratos ainda estão a firmar.

1.2. Imóveis no âmbito do FMH cujas obras encontravam-se em andamento em 31/12/2000 e/ou que foram entregues à população até 31/12/2002, cujos contratos ainda estão a firmar, localizados nos empreendimentos abaixo listados:

- 1.2.1. Barro Branco II (embriões e apartamentos)
- 1.2.2. Heliópolis E (apartamentos)
- 1.2.3. Heliópolis H (apartamentos)
- 1.2.4. Heliópolis N (apartamentos)
- 1.2.5. Inácio Monteiro (embriões)
- 1.2.6. Irmãos Casemiro (antigo Camilo Aschar)
- 1.2.7. Jardim das Orquídeas (apartamentos)
- 1.2.8. Jardim dos Cedros (apartamentos)
- 1.2.9. Raposo Tavares (embriões)
- 1.2.10. Santa Etelvina II A (embriões)

1.3. Imóveis no âmbito do FMH construídos sob regime de mutirão autogerido, vinculados à primeira geração de convênios com associações comunitárias, concluídos até novembro/2004.

II - DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO.

1. Valor de venda: O valor de venda, equivalente ao valor a ser financiado, será obtido pela soma dos itens 2.1.1 a 2.1.5 relacionados no capítulo I do Anexo I da presente resolução.

1.1. Não serão computados, para cálculo do valor de venda, os custos relacionados com a urbanização e implantação da infra-estrutura, serviços essenciais e implantação de equipamentos públicos, conforme especificado nos itens 2.1.6 a 2.1.8

1.2. Os juros de carência – item 2.1.5 do capítulo I do Anexo I desta Resolução, não serão calculados sobre o período em que a obra esteve paralisada sendo considerado apenas aquele incidente durante o período em que as obras estiveram em execução.

2. A taxa de juros de financiamento aplicada será de 2% (dois por cento) ao ano.

3. As demais condições de financiamento permanecem conforme definido no Anexo I da presente resolução.

ANEXO III

1. Localização da casa e identificação dos moradores

Nome dos moradores e nome da rua ou viela, com numeração. Avaliar a utilidade de levantar situação sobre inquilinos, atividades comerciais e renda dos moradores e estado das áreas livres e presença de redes de saneamento, energia e drenagem.

2. Elementos de vistoria da casa de madeira ou material de segunda mão

Esta vistoria não exige levantamento de área ou revestimentos e o desconto na nova moradia corresponderá a uma verba de atendimento habitacional

3. Elementos de vistoria da casa com estrutura em concreto e vedações em alvenaria

Esta vistoria exige o preenchimento dos campos abaixo. Assinalar apenas com um "X" o campo colorido:

CÔMODOS	ÁREA (m ²)	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	PAREDES			PISO		TETO	
			Bloco sem revestimento	Revestidas com argamassa	Revestidas com cerâmica	Terra batida ou Cimentado	Revestido com taco, cerâmica ou pedra	Telhado sem forro	Laje ou telhado com forro

4. Identificação do técnico e data da vistoria

5. Valores de M² das casas de estrutura de concreto e vedações em alvenaria

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	PAREDES			PISO		TETO		R\$ / M ²
	Bloco sem revestimento	Revestidas com argamassa	Revestidas com cerâmica	Terra batida ou Cimentado	Revestido com cerâmica	Telhado	Laje ou telhado com forro	
	X			X		X		150,00
	X			X			X	160,00
	X				X	X		170,00
	X				X		X	180,00
		X		X		X		190,00
		X		X			X	200,00
		X			X	X		210,00
		X			X		X	220,00
			X	X		X		230,00
			X	X			X	240,00
			X		X	X		250,00
			X		X		X	260,00
X	X			X		X		200,00
X	X			X			X	210,00
X	X				X	X		220,00
X	X				X		X	230,00
X		X		X		X		240,00
X		X		X			X	250,00
X		X			X	X		260,00
X		X			X		X	270,00
X			X	X		X		280,00
X			X	X			X	290,00
X			X		X	X		300,00
X			X		X		X	310,00