

RESOLUÇÃO CMH Nº32 de 14 de Setembro de 2007

Operacionaliza os procedimentos relativos aos investimentos, financiamentos, subsídios, acesso às unidades habitacionais vinculadas ao FMH

O Conselho Municipal de Habitação - CMH, na forma do artigo 4º da Lei nº 13.425/02 e de acordo com os Decretos nº 44.594 de 12 de abril de 2004 e Decreto n.º48.608, de 10 de agosto de 2007, e

CONSIDERANDO a necessidade de ordenar as operações de investimentos vinculadas ao Fundo Municipal de Habitação - FMH, bem como a administração de tais operações;

CONSIDERANDO a necessidade de fixar parâmetros para definir a composição dos investimentos, os procedimentos para apuração do valor de venda dos imóveis, as condições de venda e de financiamento aos beneficiários finais dos programas e dos projetos habitacionais sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios para o cadastro e seleção de demanda, bem como para a concessão de subsídio direto aos beneficiários de imóveis vinculados ao FMH;

CONSIDERANDO a intenção de melhor compatibilizar a capacidade de pagamento dos beneficiários finais através da alienação sem a incidência de juros remuneratórios (juros zero) e a dilatação do prazo de amortização, dentro dos limites possíveis;

CONSIDERANDO a necessidade de definir as condições de acesso às unidades habitacionais vinculadas ao Fundo e não comercializadas,

RESOLVE:

I - Aprovar a regulamentação anexa proposta pela Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB -, Órgão Central da Política Municipal de Habitação.

II - Esta resolução entra em vigor na data da sua publicação.

III – Ficam revogadas as disposições em contrário.

Elton Santa Fé Zacarias
Secretário Municipal de Habitação Interino

ANEXO I

I – DIRETRIZES PARA COMPOSIÇÃO DOS INVESTIMENTOS

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

1. Os recursos do Fundo Municipal de Habitação 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.

1.1. A autorização para execução de obras de infra-estrutura básica e de equipamentos comunitários fica condicionada à alocação de recursos específicos, para esse fim, na previsão orçamentária do Fundo (Lei nº11.632/94, art. 10, § 1º, inciso II).

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.

II - CONDIÇÕES DOS INVESTIMENTOS

1. Definição do Valor de Investimento

Valor correspondente à soma de todos os custos necessários à realização do empreendimento, independentemente da incidência ou não no valor de venda do imóvel.

2. Composição do Investimento

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 obras 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. Custo Direto

2.1.1. Terreno:

- valor de avaliação ou valor atribuído no caso de terreno público, acrescido das correspondentes despesas de legalização, devidamente comprovadas.

2.1.2. Indenização de benfeitorias:

- valor das despesas necessárias à indenização de benfeitorias realizadas na área objeto da intervenção, no caso de desapropriação, conforme laudo de avaliação.

2.1.3. Projetos:

- custo de elaboração dos projetos necessários à execução do empreendimento.

2.1.4. 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) energia elétrica/iluminação pública;
 - f) proteção vegetal do solo e paisagismo;
 - g) pavimentação/obras viárias, canalização de córregos, quando não puderem ser executadas pelos órgãos competentes e sejam necessárias à habitabilidade do empreendimento.
 - h) construção de Centro Comunitário, quando for o caso.

OBS.: 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.

2.1.5. Construção:

custo dos serviços e obras de edificação, recuperação, ampliação ou melhoria dos imóveis objeto da intervenção. Estas obras podem incluir equipamentos coletivos, para o uso condominial, julgados indispensáveis à segurança, habitabilidade e vida comunitária. Dos custos de construção fazem parte valores desembolsados a título de remuneração das assessorias dos empreendimentos em regime de mutirão ou autoconstrução, bem como aqueles conduzidos por sindicatos ou cooperativas, desde que previstos em contratos ou convênios.

2.1.6. Serviços essenciais:

- custo das atividades do plano de ação social, desde a implantação do empreendimento até a constituição do condomínio, quando for o caso.

2.2. Custo Indireto

2.2.1. Remuneração do Órgão Operador: Valor da remuneração das atividades de operação do Fundo, definida em Resolução do Conselho Municipal de Habitação - CMH.

2.2.2. 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.

2.3 Equipamentos Públicos

Poderão ser contratados serviços e obras de edificações dos equipamentos públicos, pelo Órgão Operador do Fundo, desde que sejam aportados recursos ao Fundo 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) centro comunitário;
- e) abrigo para passageiros;
- f) posto policial.

3. Atualização dos Valores Liberados 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.

3.1. A atualização dos valores liberados pelo FMH dar-se-á pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil para o Mercado: INCC-M (FGV), “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 capítulo II, subitem 2.2.2 desta Resolução. No caso de não divulgação do INCC-M, será utilizado o último índice ou, um por cento (1%) ao mês, o que for menor.

3.2. Para os empreendimentos já concluídos e não comercializados, bem como para os empreendimentos já em andamento quando da publicação desta resolução, a atualização dos valores liberados pelo FMH dar-se-á pelo índice e demais condições estabelecidos na Resolução CMH n.º 10, de 13 de agosto de 2004.

4. Estabelecimento do valor de venda

4.1. O valor de venda será obtido pela soma dos itens 2.1 Custo Direto e 2.2. Custo Indireto, relacionados no capítulo II, devidamente atualizados, excluindo-se do valor de investimento os custos das obras relativos à urbanização e infra-estrutura, especificados no subitem 2.1.4. deste capítulo.

4.2. Para os empreendimentos já concluídos e não comercializados, bem como para os empreendimentos já em andamento quando da publicação desta resolução, o valor de venda será obtido de acordo com as condições estabelecidos na Resolução CMH n.º 10, de **13 de agosto de 2004**.

4.3. No caso do valor de venda calculado nos termos do item 4.2. resultar inferior ao Valor de Reposição de uma unidade habitacional equivalente, a COHAB-SP na qualidade de Agente Operador do FMH deverá apresentar ao comprador o Valor de Reposição como opção para o caso de financiamento.

4.4 Para efeito do que trata esta resolução, fica definido como Valor de Reposição o 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.

III - CONDIÇÕES DE VENDA E DE FINANCIAMENTO AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

1. Condições básicas de venda e de financiamento de imóveis residenciais para famílias de até 10(dez) salários mínimos

1.1. As operações de venda e de financiamento dar-se-ão através de Instrumento Particular de Compra e Venda, com Transação e Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária em Garantia, do qual constará, obrigatoriamente, além das cláusulas usuais:

- a) o índice e a periodicidade de atualização do saldo devedor e da prestação mensal;
- b) a relação percentual original entre o encargo mensal total e a renda familiar do (s) financiado (s) ou adquirente (s);
- c) o percentual de comprometimento inicial da renda familiar com o encargo mensal;
- d) a obrigação assumida de amortizar integralmente o preço do contrato ou o valor do financiamento obtido, quando o mecanismo para compatibilizar prestação e saldo devedor não for suficiente para a sua liquidação;
- e) a possibilidade de prorrogação em até 25% (vinte e cinco por cento) do prazo de pagamento, mediante renegociação;
- f) o direito do beneficiário de amortizar parcial ou totalmente, a qualquer tempo, o saldo devedor do seu contrato;
- g) a declaração do beneficiário de que não é proprietário, promitente comprador ou cessionário de outro imóvel residencial;
- h) a identificação dos fatores de inadimplência contratual;
- i) as condições para transferência do contrato;
- j) as penalidades pelo atraso no pagamento dos encargos mensais;
- k) Disposições específicas quanto às penalidades aplicáveis e quanto à perda dos valores efetivamente pagos a título de Encargo Mensal total, em caso de resolução do contrato em razão de inadimplência.

1.2. Serão mantidas as condições de venda e financiamento da Resolução CMH n.º 10, de **13 de agosto de 2004**, para o Valor de Venda por ela estabelecido e que resultou inferior ao Valor de Reposição.

1.3. Quando não for possível a operação de venda e financiamento através de Instrumento de Alienação Fiduciária, alternativamente à comercialização, as unidades habitacionais vinculadas ao FMH poderão ser dadas em permissão de uso onerosa, nos termos do capítulo IV desta resolução.

2. Saldo Devedor

2.1. O contrato terá o seu saldo devedor atualizado mensalmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil para o Mercado: INCC-M (FGV), tomando-se como referência o dia da sua assinatura. No caso de não divulgação do índice atualizado para uma determinada data, será utilizado o último índice ou, um por cento (1%) ao mês, o que for menor.

2.2. Serão mantidas as condições de atualização da Resolução CMH n.º 10, de **13 de agosto de 2004**, para o Valor de Venda por ela estabelecido e que resultou inferior ao Valor de Reposição.

3. Encargo Mensal:

O encargo mensal total da dívida terá a seguinte composição:

- a) valor da prestação mensal, composto por:

- a1) unicamente da parcela de amortização, quando decorrente do Valor de Reposição;
- a2) unicamente da parcela de amortização, quando decorrente do valor de venda nos termos da Resolução CMH Nº10, de 13 de agosto de 2004, e que resultou igual ou superior ao Valor de Reposição;
- a3) valor da parcela de amortização e valor da parcela dos juros remuneratórios, quando decorrente do valor de venda nos termos da Resolução CMH Nº10, de 13 de agosto de 2004, e que resultou inferior ao Valor de Reposição;

b) valor do prêmio de seguro de morte e invalidez permanente e de danos físicos do imóvel.

3.1. O valor da prestação mensal será reajustado, anualmente, com base no mesmo índice de atualização do saldo devedor, tendo como referência o dia da assinatura do contrato de venda a prazo ou de financiamento.

3.2. 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.

3.3. 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 de juros de mora de 1%a.m. (um por cento ao mês).

3.4. Serão mantidas a composição e as condições de reajuste da Resolução CMH n.º 10, de 13 de agosto de 2004, para o Valor de Venda por ela estabelecido e que resultou inferior ao Valor de Reposição.

3.5. 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, nas condições estabelecidas em resolução específica.

4. Comprometimento Inicial da Renda Familiar

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

4.2. A partir da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda, com Transação e Pacto Adjetivo de sua Alienação Fiduciária em Garantia, não haverá mais vinculação da renda familiar com o Encargo Mensal Total, ficando a cargo do promitente comprador a responsabilidade da capacidade de pagamento.

5. 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 comprometimentos de renda familiar estipulados nesta resolução.

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

5.2. Durante o prazo de prorrogação previsto no item 5.1, as condições são as mesmas do contrato original.

6. Taxa de Juros

6.1. Não incidirão juros remuneratórios para as operações de venda e financiamento por instrumento de alienação fiduciária.

6.2. Serão mantidos os juros remuneratórios da Resolução CMH n.º 10, de 13 de agosto de 2004, para o Valor de Venda por ela estabelecido e que resultou inferior ao Valor de Reposição.

7. 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) Sistema de Amortização Constante (SAC);
- b) Outro Sistema legal que garanta a amortização total do Saldo Devedor no prazo pactuado.

7.1. A opção por um ou outro sistema de amortização não poderá significar, de forma alguma, maior ônus para o FMH.

7.2. Serão mantidos os sistemas de amortização da Resolução CMH n.º 10, de 13 de agosto de 2004, para o Valor de Venda por ela estabelecido e que resultou inferior ao Valor de Reposição.

8. Condições de transferência do contrato a terceiros

8.1. Na transferência a terceiros dos direitos e obrigações decorrentes dos contratos vinculados ao FMH, a manutenção das condições originais pactuadas será assegurada ao cessionário, ressalvadas as seguinte situação:

8.1.1. No caso de 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 a ser amortizada no prazo previsto em contrato;

8.2. A COHAB-SP poderá cobrar do cessionário valor correspondente a um encargo mensal, como taxa de serviços.

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

8.3.1. 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 condições de assumir os encargos contratuais.

8.3.2. No caso da não apresentação de candidato, a COHAB-SP deverá buscá-los 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.

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

8.3.4. Aquele a quem for transferido o contrato, sem anuência da COHAB-SP, não gozará dos benefícios no âmbito do FMH sem a prévia anuência do Órgão Gestor, no caso de posterior regularização da ocupação.

8.4. 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.

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

8.4.2. A COHAB-SP deverá manter um banco de informações com adquirentes interessados em permutar os seus imóveis, de modo a facilitar as operações.

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;

10. 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) 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.

10.1. 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.

10.2. 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.

11. As condições de venda ou de financiamento de imóveis destinados a famílias com renda superior a 10 (dez) salários mínimos deverão ser tratadas em Instrução Normativa.

IV - ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AO FUNDO E NÃO COMERCIALIZADAS

1. Alternativamente à comercialização, as unidades habitacionais vinculadas ao FMH poderão ser dadas em permissão de uso onerosa de caráter social de acordo com os seguintes critérios de prioridade:

- a) 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) famílias com renda inferior àquela mínima necessária para aquisição de imóvel vinculado ao FMH, desde que preencham os demais critérios de seleção para atendimento habitacional.

2. O número de unidades habitacionais dadas em permissão de uso não poderá ultrapassar a 20% (vinte por cento) dos imóveis do respectivo empreendimento.

2.1 A destinação de unidades para esse fim deve levar em consideração as características do empreendimento e a finalidade dos investimentos em termos de demanda, tendo como referência:

- a) o valor de investimento dos imóveis - a escolha deve recair em imóvel de menor valor, quando da existência de mais de uma tipologia;
- b) o limite de 20% do número de unidades não se aplica aos empreendimentos realizados em áreas ocupadas ou cuja finalidade seja o atendimento a pessoas que estejam em situação de risco, bem como a famílias que tenham de ser removidas em decorrência de obras públicas.

2.2. Tendo como referência o cadastro ou arrolamento da demanda potencial de um empreendimento, deverá ser elaborada pela COHAB-SP relação dos casos especiais, ou seja, os definidos no item 1 deste capítulo, e remetida à SEHAB, visando autorização para atendimento.

2.2.1. Para subsidiar a decisão da SEHAB, a Companhia deve anexar, à relação, quadro contendo informações atualizadas sobre o número de imóveis do empreendimento e daqueles dados em permissão de uso.

2.2.2 - Os contratos serão regulamentados por decreto específico do Executivo, no caso dos imóveis de propriedade do Município de São Paulo.

2.2.3 - No caso dos imóveis vinculados ao Fundo e construídos em terreno da COHAB-SP, os contratos serão firmados entre a Companhia e beneficiário, mas deverão obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos para os imóveis de propriedade municipal.

2.3. 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 do preço a prazo, bem como cumpra os seguintes requisitos:

- a) Esteja adimplente com o pagamento das retribuições mensais da permissão de uso e com o pagamento das despesas de água e luz, IPTU (quando o imóvel não for isento) e taxa de condomínio nos casos de edifícios;
- b) Todos os adultos do núcleo familiar estão alfabetizados;
- c) Os que contribuem com a renda familiar não possuem restrição cadastral;
- d) Todas as crianças e adolescentes até 16 (dezesseis) anos freqüentaram a escola regularmente;
- e) Todos os menores estão com o calendário de vacinação obrigatória em dia;
- f) O titular do benefício não recusou opções de atendimento definitivo oferecidos anteriormente;
- g) Todos os maiores de 18 (dezoito) anos devem providenciar documentação pessoal completa: CPF, RG, Título de Eleitor, Certificado de Reservista.

2.4. Os valores pagos a título de permissão de uso constituirão receita do FMH e não serão deduzidos do valor de venda da unidade habitacional, no caso do beneficiário exercer a opção de compra nos termos do item 2.3.

2.5. Para efeito de venda do imóvel permissionado, será considerado o Valor de Reposição do imóvel, à data da opção de compra.

3. O valor referencial integral da retribuição mensal da permissão de uso dos imóveis destinados às famílias, cuja renda seja insuficiente para a sua aquisição, corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor do encargo mensal total para a compra de imóvel de igual valor de investimento no maior prazo estabelecido no item 5 do capítulo IV desta Resolução, correspondendo a um “aluguel social”.

3.1. Os contratos enquadrados na categoria de “locação social” deverão ser reavaliados, a cada período de 2 (dois) anos, para verificação da situação de renda do(s) titular (es) do(s) contrato(s), bem como da necessidade de manutenção do benefício.

3.2. Quando o imóvel for ocupado famílias cujos responsáveis sejam aposentados, pensionistas ou deficientes físicos, quando seus filhos forem menores de idade ou portadores de deficiência ou doença crônica o valor da retribuição mensal inicial deverá ser definido em função da renda do(s) titular (es) do contrato, não devendo ultrapassar a 20% (vinte por cento) de seus rendimentos mensais.

4. Quando o termo de permissão de uso for utilizado, exclusivamente como o instrumental possível até que a regularização dos imóveis esteja concluída e que se obtenha a autorização legislativa para venda, o valor da retribuição mensal deverá ser equivalente ao encargo mensal total previsto para a aquisição dos imóveis, com base no Valor de Venda do Plano de Comercialização aprovado.

4.1. Neste caso, quando da possibilidade de assinatura do contrato de alienação o valor de venda corresponderá ao valor atualizado do Plano de Comercialização pelo Índice Nacional de Custo da Construção Civil para o Mercado: INCC-M (FGV), desde a data do Termo de Permissão de Uso tomando-se como referência o dia da sua assinatura.

4.2. Do valor de venda atualizado nos termos do item 4.1, será deduzido parte do valor pago a título de retribuição mensal pela permissão de uso, equivalente à parcela de amortização que seria paga no mesmo período para o mesmo imóvel, se alienado na data de assinatura do Termo de Permissão de Uso.

4.3. Estar adimplente com o pagamento das retribuições mensais da permissão de uso e com os compromissos condominiais é condição essencial para assinatura do contrato de alienação.

V - CONDIÇÕES DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO DIRETO AOS OCUPANTES DE UNIDADES NÃO COMERCIALIZADAS POR INSUFICIÊNCIA DE RENDA

1. A concessão de subsídio está condicionada à disponibilidade de recursos destinados a esse fim, a ser negociada com a Secretaria Municipal das Finanças - SF, pois depende da expectativa do comportamento da realização do orçamento do Município relacionada às perspectivas de investimento do Fundo e de retorno de contratos, no exercício.

2. O subsídio tem por finalidade tornar viável o acesso de famílias de renda mais baixa aos imóveis do empreendimento **que não serão comercializados, observada a cota de que trata o capítulo I, subitem 1.2.2.**, em face da insuficiência de renda necessária à aquisição e representa valor a ser deduzido do valor mensal da retribuição de uso definido para a unidade nos termos do item 3 e 3.2 desta Resolução, reduzindo, portanto, o valor da parcela de retorno dos contratos vinculados ao Fundo.

- 2.1. O valor do subsídio não poderá ser superior à diferença entre o Valor Integral definido para a retribuição mensal pela permissão de uso do imóvel nos termos do capítulo IV, subitens 3 e 3.2 desta Resolução e o Valor correspondente 25% (vinte e cinco por cento) da Renda Familiar ou 20% (vinte por cento) da Renda Familiar, respectivamente.
3. O subsídio será concedido ao beneficiário, por meio de contrato específico, de caráter pessoal e intransferível, firmado com a COHAB-SP mediante autorização da SEHAB, com duração de 12 (doze) meses, admitida a sua renovação mediante solicitação e comprovação, pelo beneficiário, da necessidade da manutenção do benefício.
4. A seleção dos beneficiários será feita, pela SEHAB, a partir dos recursos disponíveis, tendo como base os valores de venda dos imóveis de cada empreendimento e o perfil de renda das famílias que compõem o cadastro de demanda para atendimento.
5. O valor do subsídio será lançado no recibo do encargo mensal a que se refere, com o caráter de bônus, e terá validade até o trigésimo dia posterior à data de vencimento do mesmo.
6. O beneficiário terá o subsídio suspenso automaticamente no caso de inadimplência no Instrumento de Permissão de Uso.
 - 6.1. O caso poderá ser reconsiderado, após estudos da equipe técnico-social, se houver justificativa considerada válida para a ocorrência.