

Resolução CMH nº 16, de 22 de fevereiro de 2006

Operacionaliza os procedimentos relativos aos investimentos, financiamentos, subsídios e acesso às unidades habitacionais de empreendimentos transferidos ao Fundo Municipal de Habitação – FMH através da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

O Conselho Municipal de Habitação - CMH, na forma do artigo 14.º da Lei nº 11632, de 22 de julho de 1994, dos dispositivos do Decreto nº 44.594, de 12 de abril de 2.004, em especial o parágrafo 5.º artigo 2º, e do artigo 4.º da Lei nº 13425, de 2 de setembro de 2002 e,

CONSIDERANDO a necessidade de ordenar as operações decorrentes de investimentos que tiveram a participação de órgãos internacionais e/ou nacionais e/ou do próprio Município, anteriormente à vinculação ao Fundo Municipal de Habitação – FMH, bem como a administração de tais operações após a vinculação;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios para a alienação dos respectivos imóveis após a transferência do título não oneroso à COHAB-SP na qualidade de Órgão Operador do FMH, de tal forma que haja um período de adequação da relação Renda X Prestação, em face de significativas diferenças entre valores das retribuições mensais pela permissão de uso do imóvel, quando já existentes, e os novos encargos mensais totais decorrentes dos instrumentos a serem firmados;

RESOLVE:

1. O órgão responsável pela transferência a título não oneroso da propriedade dos empreendimentos deverá fornecer à COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do FMH, toda a documentação necessária relativa aos instrumentos eventualmente firmados com o beneficiário final, incluindo aqueles que registram a posição decorrente dos compromissos financeiros tais como:

- Saldos Devedores;
- Saldos Credores
- Valores previstos para pagamento dos compromissos anteriores à data da transferência;
- Valores efetivamente pagos até a data da transferência;
- Valores devidos e não pagos até a data da transferência;
- Condições especiais de comercialização decorrentes de contratos firmados com entidades financiadoras externas, nacionais, e/ou internacionais (taxa de juros, prazos, limites de subsídios etc).

2. A COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do FMH, deverá:

- 2.1. Tomar as providências necessárias ao pagamento das despesas oriundas das transferências de propriedades a título não oneroso, inclusive as

relativas à lavratura e registros dos competentes instrumentos, com recursos do Fundo Municipal de Habitação;

- 2.2. Conferir e analisar a documentação de que trata o item 1 desta Resolução e, através da área responsável pela inserção dos compromissos contratuais com os beneficiários no âmbito do FMH, emitir um termo de regularidade e aceite ao órgão responsável pela transferência;
- 2.3. Proceder à comercialização das unidades habitacionais dos empreendimentos transferidos, segundo as diretrizes da Política Habitacional estabelecida pela Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994, conjugadas com as condições estipuladas nos contratos relativos à(s) fonte(s) de recursos que compuserem o empreendimento, conforme disposto na(s) respectiva(s) Lei(s) que autorizam a(s) transferência(s) de que trata esta Resolução;
- 2.4. Proceder à atualização dos ativos e passivos já estabelecidos com os beneficiários finais a partir dos valores transferidos, conforme estabelecido no item 1 desta Resolução.
3. O beneficiário final deverá estar em dia com os pagamentos das retribuições mensais para o direito de aquisição da respectiva unidade ocupada a título de permissão de uso quando no respectivo contrato não constar cláusula definindo que os valores pagos serão deduzidos do Valor de Venda.
4. Para as unidades ocupadas a título de permissão de uso cujo contrato defina que os valores pagos serão deduzidos do Valor de Venda, o beneficiário deverá pagar o valor correspondente à soma de multas e mora devidos sobre as parcelas não pagas.
5. As dívidas em atraso serão apuradas nas condições dos instrumentos originais até a data da renegociação pela COHAB-SP após a transferência; a partir de então as novas condições deverão seguir as normas do FMH ou as definições do financiador externo nos termos do item 1 desta Resolução.
6. A COHAB-SP definirá as demais condições de negociação de débitos vencidos e não pagos, visando o seu efetivo recebimento e viabilização da assinatura do contrato de comercialização da unidade.
7. Fica assegurada somente ao beneficiário original ou que tenha situação regularizada de acordo com as normas e procedimentos do órgão responsável pela transferência a dedução dos valores pagos, nos termos do instrumento original e do item 4 desta Resolução.
8. A comercialização ou manutenção da condição de permissão de uso com ocupante não pertencente à demanda original ou regularizada somente poderá ser praticada com exposição de motivos e autorização emitidos pelo órgão responsável pela transferência.
 - 8.1. Também para esses casos, estar em dia com o pagamento dos compromissos em atraso desde a data base reconhecida para legalização da

ocupação é condição indispensável para que seja exercido o direito de aquisição da unidade habitacional.

- 8.2. Para todos os casos de ocupações regularizadas, anteriormente ou posteriormente à transferência pelo órgão responsável, a dedução dos valores pagos nos termos do instrumento original e do item 4 desta Resolução será considerada a partir da data de reconhecimento formal da ocupação.
9. Caracterizada a impossibilidade de aquisição do imóvel pelo beneficiário nos termos do item 2.3, após a transferência da unidade na forma do disposto nesta Resolução, não serão dedutíveis os valores dos pagamentos mensais pelo uso do imóvel a partir de então.
 - 9.1. A COHAB-SP deverá aditar os Instrumentos de Permissão de Uso, formalizando a oferta de venda, impossibilidade de enquadramento e o novo critério de apuração dos valores quando da futura efetivação da alienação.
10. Para efeito de futura comercialização com o permissionário enquadrado no item 9, será considerado o valor de avaliação da respectiva unidade habitacional, atualizado para a data da efetiva alienação.
11. Para os empreendimentos transferidos e vinculados ao FMH nos termos desta Resolução, a COHAB-SP retornará à conta “FMH-RETORNO DA COMERCIALIZAÇÃO” o valor das mensalidades efetivamente recebidas dos beneficiários durante os primeiros 36 (trinta e seis) meses. A partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, o retorno mensal à conta dar-se-á na forma prevista na Resolução CFMH nº 03, de 17 de setembro de 1997.
12. A prestação de contas e demais informações e requisitos legais exigíveis relativamente aos recursos já recebidos pelo uso das unidades habitacionais no período anterior à transferência e vinculação ao FMH serão de responsabilidade do órgão responsável pela transferência.
13. Quando os procedimentos de comercialização de que trata esta Resolução tiverem início em prazo superior a 90 (noventa) dias a partir da publicação da(s) respectiva(s) Lei(s) que autorizam a(s) transferência(s), os valores nela(s) estabelecidos deverão ser atualizados pelo mesmo índice de atualização previstos nos eventuais instrumentos de permissão de uso vinculados ou outro índice legal definido pelo órgão responsável pela transferência, desde a data da publicação até o último dia do mês anterior ao da comercialização.

ORLANDO ALMEIDA FILHO
Presidente do Conselho Municipal de Habitação