

Resolução CMH nº 20, de 28 de setembro de 2006

Estabelece a remuneração da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, como Agente Operador do Fundo Municipal de Habitação – FMH a partir de 01 de outubro de 2006.

O Conselho Municipal de Habitação – CMH, na forma do artigo 4º da Lei nº 13.425 de 02 de setembro de 2002,

RESOLVE:

I) Estabelecer a remuneração mensal da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, como Agente Operador do Fundo Municipal de Habitação - FMH, que deverá ser constituída pelos componentes especificados a seguir:

1) Remuneração da Fase de Produção

1.1) 7% (sete por cento) do valor efetivamente investido/desembolsado em projetos, obras e instalações e demais ações vinculadas ao Fundo, incluindo a regularização fundiária, desde a fase de projetos até a conclusão da obra, caracterizada pelo fechamento de custos do empreendimento, a título de Remuneração da Fase de Produção de empreendimentos produzidos em regime de empreitada global;

1.2) 8% (oito por cento) do valor efetivamente investido/desembolsado em projetos, obras e instalações e demais ações vinculadas ao Fundo, incluindo a regularização fundiária, desde a fase de projetos até a conclusão da obra, caracterizada pelo fechamento de custos do empreendimento, a título de Remuneração da Fase de Produção de empreendimentos produzidos em regime de mutirão ou qualquer outra modalidade construtiva aprovada no âmbito do FMH e que se mostre mais dispendiosa para o Agente Operador COHAB-SP.

1.3) São abrangidos por esta remuneração da fase de produção os custos decorrentes de:

- a)** análise de projetos e licitação de obras e de serviços para implementação dos programas e projetos habitacionais;
- b)** serviços relativos à regularização fundiária e à aprovação de projetos;
- c)** planejamento da execução, coordenação e fiscalização dos serviços e obras;
- d)** serviços relativos à análise de documentação e ao encaminhamento dos processos de legalização dos empreendimentos e de registro dos imóveis;
- e)** serviços jurídicos necessários ao bom desempenho dos programas do Fundo, que contribuam para a conclusão dos empreendimentos.

1.4) Para os empreendimentos do extinto FUNAPS, que se encontram em fase de regularização para posterior comercialização, incluindo obras e legalização, e que não estiverem em fase de produção, haverá uma remuneração mensal de **R\$ 10,00** por unidade habitacional prevista, a título de **Remuneração de Despesas de Gestão**. O Agente Operador do FMH apresentará, mensalmente, relatório de

atividades realizadas nesses empreendimentos, juntamente com a prestação de contas ao FMH.

2) Remuneração da Fase de Comercialização

2.1) 3% (três por cento) do valor efetivamente investido/desembolsado em projetos, obras e instalações e demais ações vinculadas ao Fundo, incluindo a regularização fundiária, desde a fase de projetos até a comercialização da unidade habitacional, a título de Remuneração da Fase de Comercialização de empreendimentos produzidos em regime de empreitada global;

2.2) 4% (quatro por cento) do valor efetivamente investido/desembolsado em projetos, obras e instalações e demais ações vinculadas ao Fundo, incluindo a regularização fundiária, desde a fase de projetos até a comercialização da unidade habitacional, a título de Remuneração da Fase de Comercialização de empreendimentos produzidos em regime de Mutirão ou qualquer outra modalidade construtiva aprovada no âmbito do FMH e que se mostre mais dispendiosa para o Agente Operador COHAB-SP;

2.3) 5% (cinco por cento) do valor atualizado do investimento ou de avaliação considerados como parâmetro para a comercialização no caso de unidades habitacionais produzidas por outros órgãos e com regularização fundiária e comercialização sob responsabilidade da COHAB-SP na qualidade de Agente Operador do FMH, a título de Remuneração da Fase de Comercialização.

2.4) São abrangidos por esta remuneração da fase de comercialização os custos decorrentes de:

- a)** análise dos planos de ação social, coordenação e supervisão dos trabalhos sociais vinculados à produção ou melhoria habitacional e à comercialização e ocupação dos imóveis;
- b)** inscrição e habilitação da demanda dos empreendimentos;
- c)** serviços relativos à comercialização ou à permissão de uso dos imóveis vinculados ao Fundo;
- d)** serviços jurídicos necessários ao bom desempenho dos programas do Fundo, que contribuam para a ocupação dos imóveis pela demanda selecionada.

3) Remuneração da Fase de Administração dos créditos

R\$ 7,00 (sete reais) mensais por imóvel, para cobertura dos custos decorrentes de:

- a)** manutenção de sistema informatizado para cadastro dos financiados e dos permissionários dos imóveis vinculados ao Fundo e respectivas evoluções contratuais;
- b)** controle dos contratos de subsídio direto aos beneficiários;
- c)** controle das contas de compatibilização das prestações, em especial dos subsídios concedidos;
- d)** emissões e remessas dos recibos dos encargos mensais e das retribuições mensais aos financiados e aos permissionários;
- e)** controle das contas bancárias de recebimento dos encargos mensais e das retribuições mensais, com emissão de relatórios periódicos para prestação de contas, identificação e acompanhamento da inadimplência;

- f) manutenção de equipe para atendimento aos financiados e aos permissionários nos aspectos relativos aos contratos;
- g) manutenção de equipe para acompanhamento técnico-social:
 - g.1) de apoio aos trabalhos de implantação e administração de condomínios e de desenvolvimento de comunidade;
 - g.2) de estudo e acompanhamento dos casos de inadimplência, com vistas a subsidiar as renegociações de contratos;
 - g.3) de estudo e acompanhamento de casos especiais;
- h) serviços jurídicos relativos às questões contratuais com financiados e permissionários.

4) Remuneração para Administração Geral do FMH

0,16% (dezesseis centésimos por cento) ao mês sobre o saldo atualizado dos ativos após fase de produção vinculados ao Fundo para cobertura das despesas decorrentes de:

- a) manutenção de equipe para a administração das contas vinculadas ao Fundo, o tratamento das informações e a elaboração de relatórios que possibilitem o gerenciamento e o controle da SEHAB;
- b) manutenção de equipe para apropriação contábil e conseqüente elaboração dos balancetes e balanços dos recursos vinculados ao Fundo, bem como o acompanhamento, orientação e análise das prestações de contas das entidades que façam uso dos recursos do Fundo para a produção habitacional destinada aos seus associados;
- c) serviços informatizados que possibilitem, à COHAB-SP, a administração e o controle da movimentação dos recursos do Fundo;
- d) cobertura de gastos administrativos extras decorrentes de controles especiais dos créditos em situação de inadimplência caracterizada;
- e) serviços de obras de manutenção e conservação dos imóveis, quando não forem de responsabilidade do ocupante, executados por funcionários da própria COHAB-SP.

II) As remunerações especificadas nos **itens 3 e 4** não são integrais, devendo refletir o percentual da participação dos recursos do Fundo nos investimentos, quando se tratar de imóveis em empreendimentos produzidos com recursos do Fundo e de outros participantes, tais como Estado, União, Cooperativas, Entidades Organizadas, COHAB-SP e do próprio beneficiário final.

III) Estabelecer que os valores decorrentes da aplicação das taxas especificadas nos **itens 1 e 2** deverão ser creditados em favor do Agente Operador no mês subsequente ao da realização do investimento/ação geradora, com recursos da mesma dotação orçamentária ou de dotação orçamentária específica para o elemento de despesa, definida por normas específicas relativas à execução orçamentária da Prefeitura do Município de São Paulo.

IV) Estabelecer que as remunerações da fase de produção e da fase de comercialização de que tratam os **itens 1 e 2** serão incidentes no custo final da unidade habitacional a ser comercializada com o beneficiário final até o limite de **9%** (nove por cento) sendo que a diferença deverá ser apropriada a título de subsídio concedido pelo FMH.

V) Estabelecer que os valores correspondentes às remunerações especificadas nos **itens 3 e 4** deverão ser creditados ao Agente Operador no mês subsequente ao da competência, com recursos oriundos prioritariamente de receitas operacionais do FMH, em especial das contas de recebimento de sua participação no retorno dos investimentos da carteira imobiliária vinculada e/ou de dotação orçamentária vinculada ao Fundo, compatível com a natureza da despesa.

VI) Estabelecer que as remunerações de que trata esta resolução passam a vigorar a partir de 1º de outubro de 2006.

VII) As remunerações do Agente Operador estabelecidas nesta resolução poderão ser revistas mediante pedido da Companhia devidamente justificado ou da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação, a qualquer tempo, com base nas planilhas de custos dos elementos geradores, analisadas por grupo técnico constituído para esse fim.

VIII) Juntamente com a prestação de contas do mês de dezembro, o Agente Operador deverá encaminhar demonstrativo dos valores realizados no exercício, decorrentes das remunerações de que trata esta resolução, acompanhado da planilha de custo atualizada dos elementos geradores.

IX) Esta resolução entra em vigor na data da sua publicação.

X) Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Resolução CFMH nº 2, de 17 de setembro de 1997 e a Resolução CFMH nº 10, de 4 de fevereiro de 1998.

Orlando de Almeida Filho
Presidente do Conselho Municipal de Habitação