

Resolução CMH nº 23, de 28 de setembro de 2006**Aprova a implantação de programa de recuperação de crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação – FMH.**

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:

I) Que a inadimplência característica dos financiamentos habitacionais de caráter social destinados a uma população alvo com menor capacidade de pagamento exige medidas sistemáticas de manutenção da adimplência;

II) Que a carteira imobiliária vinculada ao FMH é constituída de beneficiários com renda familiar média abaixo de 4 (quatro) salários mínimos;

III) Que grande parte das unidades habitacionais comercializadas até então teve sua origem em condições estabelecidas pelo extinto Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal – FUNAPS, demandando dificuldades na transição e adaptação às normas do FMH;

IV) Que a inadimplência média da carteira imobiliária vinculada ao FMH já demanda medidas especiais de recuperação dos valores em atraso;

V) Que há necessidade de restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro das operações do FMH com objetivo, entre outros de buscar a auto-sustentação e novos investimentos em moradia;

RESOLVE:

I) Aprovar a implantação de um Programa Permanente de Recuperação de Crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao FMH que leve em conta os seguintes elementos e premissas básicas:

1) Considerar como objeto de cobrança e recuperação de créditos a dívida consolidada (saldo devedor a vencer mais parcelas não pagas) vinculada à unidade habitacional;

2) Recuperar os valores dessas dívidas consolidadas tendo como referência valores mais próximos daqueles praticados pelo mercado para imóveis de padrão e localização equivalentes;

3) Aplicar fator de conversão determinante de desconto sobre a dívida consolidada na forma de um bônus condicionado ao adimplemento contratual, inversamente proporcional à inadimplência na data da operação e ao prazo de pagamento;

- 4) Finalizar a operação anterior mediante transação e distrato, com o concomitante estabelecimento de nova relação contratual mediante renegociação de valores, prazos e outros, através da assinatura de instrumento contratual próprio, seja, de venda e compra com alienação fiduciária nos casos de contratos relativos a unidades habitacionais pertencentes a conjuntos habitacionais regularizados ou contrato de compromisso de compra e venda nos casos de unidades habitacionais de conjuntos ainda não regularizados;
- 5) A diferença resultante entre a dívida consolidada e a dívida sem o desconto, que compreende o bônus condicionado ao adimplemento contratual, será controlada através de conta específica e somente será lançada a prejuízo ao término do prazo contratual. O valor do bônus será discriminado mensalmente no boleto de pagamento, que o identificará como a parcela da dívida com exigibilidade condicionada;
- 6) Os valores de referência serão obtidos mediante método próprio de análise realizada por profissional com competência legal, sob responsabilidade da COHAB-SP;
- 7) Privilegiar o pagamento à vista dos saldos das dívidas e o encurtamento do prazo de financiamento, objetivando o aporte de recursos ao FMH e antecipar a quitação dos financiamentos;
- 8) Prestações que maximizem a adesão, com valores mais compatíveis com a capacidade de pagamento;
- 9) Prazo máximo de parcelamento igual ao prazo remanescente acrescido de 60 meses;
- 10) Valor mínimo da prestação mensal total líquida de R\$100,00 (cem reais);
- 11) Sistema de amortização pela Tabela Price;
- 12) Os pagamentos parcelados terão mantidos os mesmos juros contratuais atuais e ainda a incidência de parcela dos seguros de morte e invalidez permanente e de danos físicos do imóvel, quando houver;
- 13) Garantia de um desconto mínimo de 15% (quinze por cento) no pagamento à vista para estimular a adimplência;
- 14) Ocupantes com insuficiência de documentação poderão firmar um Termo de Ocupação Provisório Condicionado - TOP-C, que vigorará até que seja obtida a declaração judicial da rescisão do contrato de compromisso de compra e venda com o antigo adquirente (mutuário). Durante o prazo de tramitação da ação judicial de rescisão contratual, o ocupante pagará uma taxa mensal em contraprestação da ocupação, incumbindo-lhe, ainda, manter a adimplência com pagamento dos encargos condominiais, nos casos de habitações multifamiliares e também assim quanto ao IPTU, nos casos em que a lei municipal assim exigir, além de outros encargos como com o consumo de água e de energia elétrica.

II) A COHAB-SP, na qualidade de Agente Operador do FMH, apresentará o detalhamento dos procedimentos operacionais do programa nos termos desta Resolução e submeterá à apreciação da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação - CECMH.

III) Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação.

Orlando de Almeida Filho
Presidente do Conselho Municipal de Habitação