

RESOLUÇÃO CMH Nº55 de 27 de outubro de 2011

Parâmetros comerciais e financeiros para regularização da ocupação dos empreendimentos construídos com recursos do extinto FUNAPS – Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação **Sub-Normal e com recursos oriundos do FMH - Fundo Municipal de Habitação, construídos em Regime de Mutirão com Autogestão**, encaminhados ou a serem encaminhados para regularização da ocupação pelo referido Fundo, como os Programas FUNAPS Comunitário, Programa de Mutirão com Autogestão, Programa de Urbanização de Favelas

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

Considerando que os moradores beneficiários dos empreendimentos habitacionais produzidos com recursos do FUNAPS e do FMH, já residem nas unidades habitacionais sem formalização de instrumentos contratuais;

Considerando que os moradores beneficiários dos empreendimentos habitacionais produzidos pela Prefeitura do Município de São Paulo já residem no imóvel e foram ou serão encaminhados para regularização da ocupação no âmbito do Fundo Municipal de Habitação;

Considerando que a ocupação dos imóveis dificulta e encarece o trabalho de avaliação dos mesmos, uma vez que sofreram desgastes durante o tempo e adequações efetuadas pelos moradores;

Considerando que a maioria são unidades habitacionais construídas em regime de mutirão e parte são moradores de antigas favelas ou de áreas sob intervenção do poder público;

Considerando que seus moradores, possuem baixo poder aquisitivo e, pleiteiam a regularização de suas ocupações, dentro de suas condições financeiras;

Considerando que grande parte destes conjuntos foram construídos por Associações Comunitárias e que estas receberam quase que a totalidade dos recursos para seus empreendimentos oriundos do antigo FUNAPS e um pequeno percentual em relação ao total liberado do atual Fundo Municipal de Habitação - FMH;

Considerando que é injusto que Associações que construíram as Unidades Habitacionais pelo antigo FUNAPS, que por vezes tenham recebido apenas uma ou duas parcelas de repasses pelo FMH, tenham que submeter às regras da Resolução CMH nº37 e não da Resolução CMH nº 51;

Considerando que em função das diversas paralisações do programa ou dos repasses de verbas para os empreendimentos, muitos conjuntos chegaram a ser concluídos ou parcialmente construídos, com recursos dos próprios mutirantes;

Considerando que a Associação recebeu repasses de “duas fontes sucessivas” de recursos, e a necessidade de estabelecer percentuais proporcionais de subsídios dos contratos de financiamento;

Resolve:

- I) Aprovar os parâmetros comerciais e financeiros para regularização da ocupação dos empreendimentos construídos com recursos do extinto FUNAPS – Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação **Sub-Normal e com recursos oriundos do FMH - Fundo Municipal de Habitação, construídos em Regime de Mutirão com Autogestão**, encaminhados ou a serem encaminhados para regularização da ocupação pelo referido Fundo, como os Programas FUNAPS Comunitário, Programa de Mutirão com Autogestão e Programa de Urbanização de Favelas.

1. Valor de Venda das Unidades Habitacionais:

- 1.1. O valor de venda da unidade habitacional a ser atribuído no instrumento contratual deverá ser obtido de acordo com as condições estabelecidas na legislação vigente do Fundo Municipal da Habitação para comercialização de unidades na data de assinatura dos contratos.

2. Condições do Financiamento:

- 2.1. Conforme a Resolução CMH N°51, o valor financiado pelo FUNAPs fica percentualmente limitado ao valor de 20 (vinte) salários mínimos nacional em vigor e conforme a Resolução CMH N°37, o valor financiado pelo FMH fica limitado a 60 salários mínimos nacional em vigor
- 2.2. Na data da assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda o mutuário deverá contratar apenas o que for apurado percentualmente do liberado pelo FUNAPs e do FMH, obedecidas as regras de subsídio estabelecidas nas duas resoluções.
- 2.3. A composição do financiamento será feita da combinação dos percentuais liberados do antigo FUNAPs e do FMH.
- 2.4. O Prazo do Financiamento será de até 120 (cento e vinte), meses.
- 2.5. Composição da Prestação Mensal Total:
- a) **Amortização:** correspondente ao valor financiado dividido pelo prazo do financiamento (não há incidência de juros remuneratórios);
- b) **Seguro:** valor calculado com base em apólice contratada pela COHAB-SP, órgão operador do FMH, correspondente aos seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) sobre o valor financiado, item 2, e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) sobre valor de venda, item 1.1;
- 2.6. O valor da prestação inicial é de no mínimo 15% (quinze por cento) do valor do salário mínimo nacional em vigor na data da assinatura do contrato, acrescido dos seguros de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel;
- 2.7 Sistema de Amortização: SAC (Sistema de Amortização Constante);
- 2.8. O reajuste da Prestação Mensal Total se dará anualmente pelo IPC-FIPE.

- 2.9.** O reajuste do Saldo Devedor do Financiamento se dará mensalmente pelo IPC-FIPE;
- 2.10.** A cada doze meses serão apuradas eventuais diferenças entre o valor das cotas mensais de amortização e processados eventuais recálculos, de forma a garantir a total amortização do saldo devedor no prazo contratado;
- 2.11.** O instrumento contratual a ser utilizado será o Contrato de Compromisso de Compra e Venda;

3. Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra

- 3.1.** Nos casos de empreendimentos habitacionais em processo de regularização fundiária, será utilizado o Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, até a regularização fundiária do empreendimento;
- 3.2.** Nestes casos o Valor de Referência de Financiamento será equivalente o percentual a 20 (vinte) salários mínimos nacionais em vigor na data da assinatura do instrumento, mais o que for percentualmente liberada pelo FMH, respeitadas a diretrizes estabelecidas no item 2;
- 3.3.** Para esses casos o valor da Retribuição Mensal de Uso deverá ser equivalente à Prestação Mensal Total prevista para a aquisição do respectivo imóvel, nas condições estabelecidas no item 2 desta Resolução;
- 3.4.** As demais condições financeiras, prazo, reajustes e incidência de seguros, estabelecidas no item 2 também serão aplicadas quando da utilização do Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra;
- 3.5.** Quando da possibilidade de assinatura do instrumento de compra e venda, descontam-se do valor de financiamento atualizado pelo IPC-FIPE os valores pagos referentes às parcelas de retribuição mensal de uso deduzidas o valor dos seguros e atualizadas pela variação do IPC-FIPE desde a data de cada pagamento, determinando-se assim o valor de financiamento real do compromisso de compra e venda;
- 3.6.** O prazo de financiamento no compromisso de compra e venda corresponderá à diferença entre o prazo de referência utilizado no cálculo da retribuição mensal de uso e a quantidade de parcelas vencidas até a data de assinatura do Compromisso de Compra e Venda;
- 3.7.** É condição essencial para a assinatura do contrato de compra e venda que o beneficiário esteja adimplente com o pagamento das retribuições mensais pela permissão de uso, com os compromissos condominiais e demais encargos que recaiam sobre o imóvel.

4. Liquidação Antecipada

- 4.1.** Se o beneficiário final for realizar o pagamento do imóvel à vista, além da concessão do subsídio terá ainda desconto de 15% (quinze por cento);

5. Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social

- 5.1.** Alternativamente à comercialização, as unidades habitacionais poderão ser dadas em permissão de uso onerosa de caráter social, quando o valor do encargo mensal total (prestação mensal e seguros) for superior a 20% (vinte por cento) da renda familiar, considerando-se o prazo máximo possível de financiamento;
- 5.2.** A permissão de uso onerosa de caráter social poderá ser substituída, a qualquer tempo, por contrato de compromisso de compra e venda ou termo de permissão de uso oneroso com opção de compra, a pedido do interessado, desde que:
- a) tenha adquirido as condições mínimas para o pagamento do preço a prazo;
 - b) esteja adimplente com o pagamento das retribuições mensais da permissão de uso, com os compromissos condominiais e os demais encargos que recaiam sobre o imóvel.
- 5.2.1.** 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 5.2.**
- 5.2.2.** O valor da retribuição mensal da permissão de uso de caráter social dos imóveis destinados às famílias cuja renda seja insuficiente para a sua aquisição, corresponderá a 10% (dez por cento) do valor do salário mínimo nacional em vigor na época da assinatura do instrumento;
- 5.2.3.** Quando da possibilidade de assinatura do contrato de compra e venda ou termo de permissão de uso oneroso com opção de compra, o valor de venda corresponderá ao valor atualizado do Plano de Comercialização pelo Índice IPC- FIPE desde a data da assinatura do Termo de Permissão de Uso Oneroso de Caráter Social.

II) Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Luiz Ricardo Pereira Leite
Secretário Municipal de Habitação
Presidente do Conselho Municipal de Habitação