

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº01/2009 – SEHAB de 13 de maio de 2009

Define os procedimentos operacionais para os parâmetros de comercialização e regularização dos empreendimentos construídos com recursos do FMH através de convênios firmados com as associações de moradias até 31/12/2000, nos termos da Resolução CMH Nº 37 de 30 de Junho de 2008

O Conselho Municipal de Habitação na forma do artigo 4º da Lei nº 13.425 de 02 de setembro de 2002, tendo como referência a Resolução CMH Nº37 de 30 de Junho de 2008,

Resolve:

I- DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Introdução

A presente Instrução Normativa destina-se a definir os procedimentos operacionais para os parâmetros de comercialização e regularização a serem adotados pelo Agente Operador do FMH com os beneficiários desses imóveis nos termos da Resolução CMH Nº37, de 30 de Junho de 2008.

2. Valor de Venda das Unidades Habitacionais nos empreendimentos construídos com recursos do FMH através de convênios firmados com as associações de moradias até 31/12/2000

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 à época da assinatura de cada Convênio.

A planilha de comercialização deverá conter o valor total do investimento realizado com o detalhamento dos itens e valores que compõe os investimentos incidentes no custo da unidade habitacional e os investimentos não incidentes. O montante de juros e atualizações monetárias relativas aos períodos em que ocorreram paralisações das obras e do fluxo de recursos para o empreendimento habitacional, e que não foram provocados pelos beneficiários, deverão ser considerados como não incidentes. O valor de venda da unidade habitacional corresponde ao custo do investimento incidente.

3. Subsídio

3.1. Considerando a disposição da Resolução CMH Nº 37, de que o valor total financiado da unidade habitacional não deve ultrapassar a 60 (sessenta) salários mínimos nacional, se o valor de venda da unidade for superior, a diferença deve ser considerada como subsídio do FMH;

3.2. O subsídio será creditado ao beneficiário na liquidação do financiamento no final do contrato ou na liquidação antecipada do financiamento;

3.3. Se o beneficiário final for realizar o pagamento do imóvel à vista, a concessão do subsídio também será à vista;

3.4. Em caso de ocorrência de sinistro ao longo do prazo do financiamento, o subsídio também será creditado na mesma proporção do saldo devedor do financiamento desde que as parcelas do financiamento estejam em dia. Caso contrário, do valor a ser creditado será deduzido o montante correspondente ao período não pago;

3.5. O subsídio de cada contrato deve ser mantido com controle específico pelo Agente Operador, com reajustes mensais pelo IPC-FIPE e operacionalização de lançamentos concomitantes ao pagamento das prestações do financiamento e/ou de amortizações extraordinárias, de forma a garantir efetivamente o valor a ser creditado ao beneficiário no caso de um eventual sinistro, de quitação antecipada do financiamento ou na liquidação do financiamento ao final do contrato;

3.6. Essas condições deverão estar explicitadas no instrumento contratual a ser utilizado que deverá ser o Contrato de Compromisso de Compra e Venda;

3.7. Nos casos de empreendimentos habitacionais em processo de regularização fundiária, poderá ser utilizado o Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra;

3.7.1. Como a retribuição mensal a ser paga pelo beneficiário deve ser calculada sobre o “**Valor de Referência do Financiamento**”, no Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra devem ser observados os mesmos procedimentos operacionais previstos para as situações de necessidade de concessão do subsídio descritas para os Contratos de Compromisso de Compra e Venda;

3.7.1.1. No Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra o valor do subsídio da unidade será denominado de “**Valor de Referência de Subsídio**”. O montante equivalente ao seu valor total, atualizado pela variação do IPC-FIPE desde a data da assinatura do Termo, dividido pelo **prazo de referência** (utilizado para o cálculo da retribuição mensal de uso) e multiplicado pela quantidade de parcelas vencidas e pagas pelo beneficiário das retribuições de uso, deverá ser creditado ao beneficiário no momento da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, e dessa forma deduzido do “**Valor de Referência de Subsídio**”. O resultado encontrado deverá ser migrado para constar do instrumento de compromisso de compra e venda no item **Subsídio**.

4. Condições do Financiamento:

4.1. Valor do Financiamento = Custo da unidade habitacional, equivalente ao valor de venda, limitado ao valor de 60 salários mínimos nacionais em vigor na data da assinatura do contrato;

4.2. Prazo do Financiamento: até 300 meses;

4.3. Composição da Prestação Mensal Total :

- a) **Amortização:** correspondente ao valor do financiamento dividido pelo prazo de amortização do financiamento (não há incidência de juros remuneratórios),
- b) **Seguro:** valor calculado com base em apólice especial contratada pela COHAB-SP, órgão operador do FMH, correspondente aos seguros de Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos do Imóvel (DFI);

4.4. O valor da prestação mensal total inicial é de no mínimo 20% do valor do salário mínimo nacional em vigor na data da assinatura do contrato com o beneficiário final;

4.5. Sistema de Amortização : SAC (Sistema de Amortização Constante);

4.6. Reajuste da Prestação Mensal Total: o reajuste se dará anualmente pelo IPC-FIPE. 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;

4.7. Reajuste do Saldo Devedor do Financiamento: o reajuste se dará mensalmente pelo IPC-FIPE.

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

5.1. Nos casos em que os empreendimentos habitacionais estiverem em processo de regularização fundiária, poderá ser utilizado o Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, devendo constar do instrumento contratual a obrigatoriedade da regularização fundiária do empreendimento através dos recursos orçamentários do FMH;

5.2. Para esses casos o valor da Retribuição Mensal de Uso deverá ser equivalente à Prestação Mensal Total prevista para a aquisição do respectivo imóvel e nas condições estabelecidas nesta Instrução Normativa;

5.2.1 Deverão constar os Valores e Prazo de Referência para o cálculo da Retribuição Mensal de Uso quais sejam:

5.2.1.1 Valor de Referência de Venda,

5.2.1.2 Valor de Referência de Subsídio,

5.2.1.3 Valor de Referência de Financiamento,

5.2.1.4 Prazo de Referência Utilizado para Determinação do Cálculo, da Retribuição de Mensal de Uso;

5.2.2 Esses valores e o prazo são calculados nos mesmos moldes indicados nos itens **2, 3 e 4** desta Instrução Normativa;

5.2.3 O reajuste da retribuição mensal de uso se dará anualmente pelo índice de variação do IPC-FIPE com base na data da assinatura do respectivo Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra;

5.3. Quando da possibilidade de assinatura do instrumento de compra e venda, o valor de venda, o valor de subsídio e o valor de financiamento a serem indicados no instrumento de compromisso de compra e venda serão calculados da seguinte forma:

5.3.1. Valor de Financiamento: a partir do Valor de Referência de Financiamento, utilizado para cálculo do pagamento mensal da Retribuição de Uso, atualizado pelo IPC-FIPE desde a data da assinatura do respectivo

Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, descontam-se os valores pagos referentes às parcelas de retribuição de uso deduzidas do valor do seguro e atualizadas pela variação do IPC-FIPE desde a data de cada pagamento, determinando-se assim o valor de financiamento no compromisso de compra e venda;

5.3.2. Subsídio: a partir do Valor de Referência de Subsídio indicado no Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, atualizado pelo IPC-FIPE desde a data de sua assinatura, divide-se o valor encontrado pelo prazo de referência do financiamento e multiplica-se pela quantidade de parcelas pagas de retribuição de uso.

Esse montante encontrado deve ser deduzido do Valor de Referência de Subsídio atualizado na forma acima descrita, e corresponde ao valor de subsídio que deve constar do Instrumento de compra e venda;

5.3.3. Valor de Venda: corresponderá à somatória dos valores de financiamento e de subsídio apurados da forma descrita nos subitens **5.3.1. e 5.3.2;**

5.3.4. Quanto ao prazo do financiamento: esse 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;

5.3.4.1. Caso o beneficiário tenha inicialmente optado por um prazo menor (quando da assinatura do Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra) e queira alterar quando da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, esse novo prazo estará limitado, a no máximo à diferença entre 300 meses e a quantidade de parcelas de retribuição mensal vencidas no Termo de Permissão de Uso Oneroso Com Opção de Compra, desde que respeitado os limites previstos na apólice de seguro;

5.3.4.2. Caso o beneficiário tenha inicialmente optado por um prazo maior e no momento da assinatura do Compromisso de Compra e Venda queira que esse prazo seja inferior, poderá contratar um prazo menor, desde que o valor da prestação do financiamento seja compatível com o limite de comprometimento de renda familiar;

5.4. 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 e com os compromissos condominiais.

II. DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

6. OUTRAS CONDIÇÕES DE COMERCIALIZAÇÃO E FINANCIAMENTO

6.1 Nos casos em que for mais conveniente a aplicação de outra Resolução do Conselho Municipal da Habitação que não a de nº37, será possível essa opção, a critério do beneficiário final;

6.2. Na hipótese da aplicação de outra Resolução do Conselho Municipal da Habitação que não a de nº37, prevalecerá o disposto nesta última bem como em sua

Instrução Normativa, sempre que haja omissão ou conflito, desde que mais interessante ao beneficiário final;

6.3. Na aplicação da Resolução CMH nº32 para o objeto desta Instrução Normativa **não serão considerados** os seguintes dispositivos:

6.3.1. o item 2 do capítulo **IV ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AO FUNDO E NÃO COMERCIALIZADAS**, qual seja: “2. O número de unidades habitacionais dadas em permissão de uso não poderá ultrapassar a 20% (vinte por cento) dos imóveis do respectivo empreendimento.”;

6.3.2. o subitem 2.1 alíneas a e b e o subitem 2.2. com seus respectivos subitens 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3 do capítulo **IV ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AO FUNDO E NÃO COMERCIALIZADAS**, do item 2 acima citado;

6.3.3. o subitem 2.5 do capítulo **IV ACESSO ÀS UNIDADES HABITACIONAIS VINCULADAS AO FUNDO E NÃO COMERCIALIZADAS**, do item 2 acima citado.

6.4. Em se aplicando a Resolução CMH nº32 para o objeto desta Instrução Normativa aplicar-se-á o quanto segue:

6.4.1 A permissão de uso onerosa de caráter social poderá ser substituída, a qualquer tempo, por contrato de compromisso de compra e venda, a pedido do interessado, desde que o mesmo tenha adquirido as condições mínimas para o pagamento do preço:

6.4.1.1. Desde que esteja adimplente com o pagamento das retribuições mensais da permissão de uso onerosa de caráter social e com os compromissos condominiais, que são condições essenciais para assinatura do contrato de compromisso de compra e venda;

6.4.1.2. Os valores pagos a título de permissão de uso onerosa de caráter social, com exceção das parcelas mensais relativas à apólice de seguro, serão deduzidos do valor de venda da unidade habitacional, no caso do beneficiário exercer a opção de compra nos termos do item **6.4.1.**;

6.4.1.3 Quando da possibilidade de assinatura do contrato de compra e venda, 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 Onerosa de Caráter Social.

III. DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Elton Santa Fé Zacarias

Secretário Municipal de Habitação

Presidente do Conselho Municipal de Habitação