



Companhia Metropolitana de São Paulo

**Solicitação de VOTO CMH Nº 07
A SER ENCAMINHADA À REUNIÃO A REALIZAR-SE EM 22/11/2016**

1.OBJETIVO

Aprovar a atualização de parâmetros nas operações de renegociação de dívidas da carteira imobiliária do Fundo Municipal de Habitação – FMH, em especial a utilização alternativa do Valor Venal de Referência da PMSP, divulgado pela Secretaria Municipal de Finanças, em substituição ao Valor de Avaliação Atualizado, quando necessário.

2.HISTORICO

A COHAB, tem encontrado ao longo dos anos grande dificuldade para promover a regularização dos contratos e a recuperação dos créditos no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação de acordo com as regras fixadas na resolução 23 de 28 de setembro de 2006 e com o Decreto 48.608 de 10 de agosto de 2007, neste sentido estamos propondo a aplicação de condições especiais para permitir a recuperação de crédito e a respectiva regularização dos contratos, se utilizando de uma única regra para todas as carteiras administrada pela COHAB.

3.JUSTIFICATIVA

O Conselho Municipal de Habitação O Conselho Municipal de Habitação, na forma do artigo 4º da Lei n.º 13.425 de 02 de setembro de 2001 e considerando que:

- A Resolução CMH nº 23, de 28 de setembro de 2006, em consonância com o Decreto nº 48.608, de 10 de agosto de 2007, aprovou a implantação de programa de recuperação de crédito no âmbito da carteira imobiliária vinculada ao Fundo Municipal de Habitação – FMH.

- A Carteira Imobiliária vinculada ao FMH é constituída de beneficiários com renda familiar média abaixo de 4 (quatro) salários mínimos.

- A inadimplência média da carteira imobiliária vinculada ao FMH já demanda medidas especiais de recuperação dos valores em atraso, implicando condições especiais estabelecidas pela Resolução CMH n.º 23.

- Uma das condições estabelecidas para a renegociação em questão consiste e comparar a dívida consolidada do contrato, resultante da soma da dívida vencida e a dívida vincenda, e compará-la com o Valor Atualizado de Avaliação do imóvel, prevalecendo o menor entre eles como base da renegociação.

- Recebemos muitos requerimentos para renegociação das dívidas, inclusive para casos nos quais será possível aos beneficiários a utilização de seus recursos do FGTS para amortização total ou parcial.

- A partir de 28/09/2006, para carteiras imobiliárias não vinculadas ao FMH, foram aprovados atualizações ao programa de recuperação de crédito no âmbito da política habitacional de interesse social do Município, que deram agilidade ao processo e concedem maiores benefícios na negociação, mas que não foram repassadas para a carteira do Fundo, dentre as quais podemos destacar:

- Mudança do sistema de amortização que deixou de ser a Tabela Price e passou a ser o Sistema de Amortização Constante – SAC.

- O parâmetro para concessão do desconto e respectivo valor final da renegociação deixou de ser inversamente proporcional à inadimplência e o prazo do refinanciamento, passando a ser utilizado o Valor da Dívida Consolidada (Vencida + Vincenda) ou o Valor de Avaliação Atualizado, o que for menor.

- A estrutura da COHAB-SP, Agente Operador do FMH, não é suficiente para providenciar de forma sistemática e com a periodicidade necessária a apuração dos valores de avaliação atualizado para as milhares de unidades habitacionais objeto dos contratos a serem renegociados.

- O processo de renegociação necessita ser ofertado no menor prazo possível, tendo em vista a necessidade do beneficiário regularizar sua situação perante o financiamento, bem como para cessar a incidência de penalidades por inadimplência legalmente previstas.

4. TEXTO PARA APROVAÇÃO

I – Autorizar que o parâmetro para concessão do desconto e respectivo valor final da renegociação seja obtido a partir da comparação entre o Valor da Dívida Consolidada (Vencida + Vincenda) ou o Valor de Avaliação Atualizado, devendo prevalecer o que for menor.

II - Autorizar no âmbito das renegociações das dívidas vinculadas à carteira imobiliária do FMH, nos termos da Resolução CMH n.º 23, de 28 de setembro de 2006, em consonância com o Decreto n.º 48.608, de 10 de agosto de 2007, seja autorizada a utilização alternativa do **Valor Venal de Referência da PMSP** para transações imobiliárias, formalmente divulgado pela Secretaria Municipal de Finanças, em substituição ao Valor de Avaliação Atualizado, quando necessário.

III – Autorizar a utilização do Sistema de Amortização Constante – SAC nas renegociações dos contratos pelo Programa de Recuperação de Créditos no âmbito da carteira imobiliária do FMH.

IV - Esta Resolução entra em vigor a partir da data de sua publicação.

V - Revogam-se as disposições em contrário.



GERALDO JUNCAL JUNIOR

Diretor Presidente

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Conselheiro

07/11/2016