

Resolução CMH Nº51 – Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação

RESOLUÇÃO CMH Nº 51/2011 de 24 de fevereiro 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 de empreendimentos construídos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, encaminhados ou a serem encaminhados para regularização da ocupação pelo Fundo Municipal de Habitação, como os Programas PROVER/PROCAV – Programa de Urbanização e Verticalização de Favelas / Programa de Canalização de Córregos e Implantação de Vias e Recuperação Ambiental e Social do Fundo do Vale, Guarapiranga, 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, 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 em sua maioria são unidades habitacionais construídas em regime de mutirão ou demanda removida de áreas sob intervenção do poder público;

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

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 de empreendimentos construídos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, encaminhados ou a serem encaminhados para regularização da ocupação pelo Fundo Municipal de Habitação, como os Programas PROVER/PROCAV – Programa de Urbanização e Verticalização de Favelas / Programa de Canalização de Córregos e Implantação de Vias e Recuperação Ambiental e Social do Fundo do Vale, Guarapiranga, Programa de Urbanização de Favelas nas seguintes condições=

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

Resolução CMH Nº51 – Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação

legislação vigente do Fundo Municipal da Habitação para comercialização de unidades na data de assinatura dos contratos.

2. Condições do Financiamento:

2.1. O valor financiado fica limitado ao valor de 20 (vinte) salários mínimos nacional em vigor na data da assinatura do contrato;

2.2. Considerando o disposto no item anterior, se o valor de venda da unidade (item 1.1) for superior ao valor máximo do financiamento, a diferença deve ser considerada como subsídio do FMH;

2.3. O Prazo do Financiamento será de até 120 (cento e vinte) meses;

2.4. 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 2.1, e Danos Físicos ao Imóvel (DFI) sobre valor de venda, item 1.1;

2.5. 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;

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

2.7. O reajuste da Prestação Mensal Total se dará anualmente pelo IPC-FIPE.

2.8. O reajuste do Saldo Devedor do Financiamento se dará mensalmente pelo IPC-FIPE;

2.9. 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;

2.10. 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 a 20 (vinte) salários mínimos nacionais em vigor na data da assinatura do instrumento;

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;

3.5.1. 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;

Resolução CMH Nº51 – Secretaria Executiva do Conselho Municipal de Habitação

3.5.2. 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 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