



Atos do Executivo nº 354424
Disponibilização: 28/04/2023
Publicação: 28/04/2023

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

CMH/Conselho Municipal de Habitação

Rua: São Bento - nº 405, 9º andar - Sala 91-A - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4644

Resolução

RESOLUÇÃO CMH Nº170 de 18 de abril de 2023

(Voto CECMH nº04/2023)

Autoriza a transferência da Titulação por legitimação fundiária de unidades habitacionais dos Convênios de Mutirões 26 DE JULHO I, 26 DE JULHO II E 26 DE JULHO III, situados no CH ITAQUERA B, e em regularização pela CDHU

O Conselho Municipal de Habitação - CMH -, na forma dos artigos 3º e 4º da Lei nº 13.425/2002 que estabelecem suas competências e atribuições e,

Considerando o disposto nos artigos 1º, 2º e 3º da Lei nº11.632/94, que determinam que a Política Municipal de Habitação deve ser formulada pelo Governo Municipal por meio da Secretaria Municipal de Habitação,

Considerando o disposto nos artigos 4º e 5º da Lei nº11.632/94, que estabelecem as principais atribuições da Secretaria Municipal de Habitação;

Considerando o disposto no artigo 6º da Lei nº11.632/94, que estabelece as principais atribuições da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP na qualidade de agente operador do Sistema Municipal de Habitação,

Considerando os artigos 7º e 10º da Lei nº11.632/94 que institui o Fundo Municipal de Habitação vinculado ao sistema contábil da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP;

Considerando que o Conselho Municipal de Habitação – CMH, na forma do artigo 3º da Lei nº 13.425, de 02 de setembro de 2002, através de sua Comissão Executiva, na forma do artigo 3º parágrafo 1º e do artigo 6º e seus parágrafos 1º e 2º da Resolução CMH nº 01/2003, de 20 de outubro de 2003, cabe supervisionar a aplicação de recursos do Fundo Municipal de Habitação;

Considerando que na 1ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva do CMH realizada em 18 de abril de 2022, foi apresentada pela COHAB-SP o Voto CECMH Nº04/2023, solicitando autorização para que as unidades habitacionais dos mutirões denominados 26 de Julho I, 26 de Julho II e 26 de Julho III, construídas com recursos do extinto FUNAPS em terrenos de propriedade da CDHU, em quadras que integram o loteamento denominado C.H."Itaquera B", em processo de regularização fundiária, por aquela companhia estadual;

Considerando que se a comercialização desses empreendimentos fosse realizada pela COHAB-SP como previsto na Resolução CMH nº83 de 2016 os terrenos de propriedade da CDHU deveriam ser transferidos à COHAB-SP;

Considerando que para a CDHU transferir as matrículas para a COHAB-SP/FMH, o custo médio por escritura apurado pelo cartório em dezembro/2022 foi de R\$ 10.081,00 (dez mil e oitenta e um reais), custo este que conforme legislação federal é de responsabilidade do donatário (FMH), onerando os recursos do

Fundo Municipal em R\$ 5.655.441,00 (cinco milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e quarenta e um reais);

Considerando que os recursos para a construção dessas unidades habitacionais em processo de mutirão foram providos pelo extinto FUNAPS, substituído pelo Fundo Municipal de Habitação – FMH, foi correspondente ao valor médio por unidade foi de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais);

Considerando que, a exemplo de outros empreendimentos construídos pelo extinto FUNAPS, o empreendimento foi concluído e entregue às famílias há quase 30 anos, os beneficiários podem ser enquadrados no art. 7º da Lei Municipal 17.859 de 16 de dezembro de 2022, que trata sobre a regularização fundiária urbana de edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social produzidos diretamente pelo Município, pelo Estado de São Paulo ou pela União, e dispõe:

“Art. 7º A legitimação fundiária prevista nesta Lei implica a remissão dos débitos associados aos contratos e termos de permissão de uso dos beneficiários residentes em edificações, loteamentos e conjuntos/empreendimentos habitacionais implantados para fins de provisão de habitação de interesse social, desde que comprovadamente existentes até 22 de dezembro de 2016.

§ 1º A remissão prevista no caput deste artigo incidirá sobre os valores devidos a título de ocupação das unidades residenciais e não residenciais dos imóveis objeto de regularização fundiária, bem como sobre eventuais valores devidos a título de quotas condominiais, independentemente da ocupação atual de tais unidades.”

Considerando que, ainda que as famílias não tivessem direito ao benefício da remissão de débitos prevista na Lei Municipal 17.859 para ser comercializado pelo FMH haveria o enquadramento dos benefícios de subsídios previstos no inciso III da Resolução CMH 83/2016, resultando num valor de retorno por unidade de R\$ 26.040,00 a ser amortizado em até 300 meses (25 anos). Haveria, também, necessidade de ser equacionada a situação dos idosos, cuja idade não permite mais acessar o financiamento de acordo com as regras de comercialização do FMH.

Considerando que em pesquisa ao registro de imóveis só as custas cartorárias foram estimadas em R\$ 10.081,00 por unidade habitacional, que somados aos gastos com tarifas bancárias e remuneração ao agente operador resultam em retorno negativo, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Resumo Financeiro da Operação de Comercialização do Mutirão 26 de Julho I/II/III	
Receita da Operação por unidade	
Custo Unitário (Convênio Funaps/FMH)	R\$81.677,68
Subsídio Unitário (Resolução CMH nº51)	-R\$55.637,68
Valor do Financiamento/unidade	R\$26.040,00
Despesas da Operação por unidade	
Cartório (Escritura Doação CDHU/COHAB-SP)	R\$10.082,00
Remunerações p/mês(Gestão e Administração)	R\$27.300,50
Tarifa bancária(boleto)	R\$4,50
Total de Despesas	R\$37.387,00
Valor Líquido da Operação	-R\$11.347,00
Retorno Mensal da Operação	-R\$37,82

Considerando que o complexo habitacional “Itaquera B”, onde se situam as quadras dos mutirões 26 de Julho I, 26 de Julho II e 26 de Julho III, encontra-se em processo de regularização em estágio avançado pela CDHU, e vislumbrou-se a possibilidade de se efetuar a transferência direta dos imóveis aos moradores atuais pela CDHU no âmbito do processo de regularização daquela Companhia Estadual com matrículas individualizadas e casas averbadas, figurando, nesses casos, a metragem das 561 casas construídas por meio dos convênios de mutirão.

Considerando que a CDHU manifestou interesse em legitimar os terrenos diretamente em nome das famílias, após visita técnica e recadastramento dos moradores a ser realizado por sua equipe de trabalho

social e que nesta modalidade de transferência por força legal pode ser feita de forma gratuita pelos cartórios;

Considerando que a proposta de titulação direta se apresenta vantajosa sob vários aspectos, a saber:

- A transferência cartorária e registrária aos beneficiários se farão sem custas, já que ocorrerá no âmbito do processo de regularização;
- O ganho social seria maior, uma vez que não haverá gastos pelos beneficiários com escritura;
- Não haverá problemas quanto à inclusão dos idosos;
- A transferência da titulação por legitimação fundiária é efetiva e antecipa o que já é de direito dos beneficiários por força da Lei Municipal 17.859, de 16/12/2022;
- O processo será mais rápido, considerando que não haverá a transferência dos terrenos à COHAB-SP, bem como não onerará os recursos do Fundo com os custos de gestão e administração;
- Permitirá o encerramento dos convênios 364/96, 365/96 e 366/96, cuja vigência há muito se expirou, aguardando a regularização fundiária dos imóveis.

Considerando que os membros da Comissão Executiva do CMH, ao tomarem conhecimento e analisarem a proposta apresentada pela COHAB-SP na 1ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva do CMH realizada em 18 de abril de 2023, aprovaram por unanimidade dos presentes a proposta feita através do Voto CECMH nº04/2023;

RESOLVE:

- I- Aprovar a realização a ser feita pela CDHU em transferir a titulação por legitimação fundiária das unidades habitacionais construídas com recursos do extinto FUNAPS, através dos convênios de Mutirões 26 DE JULHO I, 26 DE JULHO II E 26 DE JULHO III, cujos lotes situam-se no conjunto Habitacional Itaquera I-B,
- II- A COHAB-SP fica autorizada a emitir o Termo de Encerramento definitivo dos Convênios COHAB-SP Nº 364/96, Nº365/96 e Nº366/96.
- I- Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

JOÃO FARIAS
Secretário Municipal de Habitação
Presidente do Conselho Municipal de Habitação



João Siqueira de Farias
Secretário Municipal de Habitação
Em 27/04/2023, às 16:31.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **081867959** e o código CRC **75619FC1**.