

**Solicitação de VOTO CECMH N° 04/2023- 8ª GESTÃO  
A SER ENCAMINHADA À REUNIÃO A REALIZAR-SE EM 16/04/2023**

## **1. OBJETIVO**

**AUTORIZAÇÃO PARA REALIZAÇÃO PELA CDHU DE TRANSFERÊNCIA DA TITULAÇÃO POR LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DAS UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS COM RECURSOS DO EXTINTO FUNAPS, POR MEIO DOS CONVÊNIOS DE MUTIRÕES 26 DE JULHO I, 26 DE JULHO II E 26 DE JULHO III, CUJOS LOTE SITUAM-SE NO CH ITAQUERA B, EM REGULARIZAÇÃO PELA CDHU E ENCERRAMENTO DO CONVÊNIO COHAB .**

## **2. JUSTIFICATIVA**

As unidades habitacionais dos mutirões denominados 26 de Julho I, 26 de Julho II e 26 de Julho III, foram construídas 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.

Os recursos para a construção das unidades habitacionais em processo de mutirão foram providos pelo extinto FUNAPS, substituído pelo Fundo Municipal de Habitação – FMH, por força da Lei 11.632/1994. O valor médio investido por unidade foi de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).

A Resolução CMH nº 83/2016 previu que a comercialização desses empreendimentos seria realizada pela COHAB-SP e para tanto, os terrenos de propriedade da CDHU deveriam ser transferidos à companhia municipal, operação que foi obstaculizada pelo débito de IPTU existente até o advento Lei 17.719 de 16 de novembro de 2021, que promoveu a remissão dos débitos anteriores de IPTU, referentes às áreas de propriedade da COHAB-SP e da CDHU.

Para que a CDHU possa 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, 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 assim 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.”*

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, 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). Há ainda 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:

<b>Resumo Financeiro da Operação de Comercialização do Mutirão 26 Julho I/II e III</b>	
<b>Objeto-(receitas x despesas)</b>	
<b>Receita da operação</b>	
Custo unitário (ConvênioFUNAPS/FMH)	81.677,68
Subsidio unitário CMH nº 51 (SM/2023 \$1.302)	- 55.637,68
Valor de Financiamento	26.040,00
<b>Despesas da Operação</b>	
Cartório (Escritura Doação CDHU/COHAB-SP)	10.082,00
Remunerações p/mês (Gestão e Administração)	27.300,50
Tarifa bancária - Por Boleto (Tx. a partir 10/2022)	4,50
Total das Despesas	37.387,00
Valor líquido da Operação	<b>- 11.347,00</b>
Retorno mensal da operação	<b>- 37,82</b>

Obs.:

- 1- empreendimento se enquadra na Resolução CMH nº 51
- 2- valor máximo do financiamento 20 salário mínimos
- 3- prazo maximo de retorno 300 meses

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 pela CDHU, 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 - que se encontra em estágio avançado - com matrículas individualizadas e casas averbadas, figurando, nesses casos, a metragem das 561 casas construídas por meio dos convênios de mutirão.

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

- 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.

### **3. TEXTO PARA APROVAÇÃO**

**APROVAÇÃO DO CMH PARA REALIZAÇÃO, PELA CDHU, DE TRANSFERÊNCIA DA TITULAÇÃO POR LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA DAS UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS COM RECURSOS DO EXTINTO FUNAPS, POR MEIO DOS CONVÊNIOS DE MUTIRÕES 26 DE JULHO I, 26 DE JULHO II E 26 DE JULHO III, CUJOS LOTE SITUAM-SE NO CH ITAQUERA B, E EMISSÃO, PELA COHAB-SP, DO TERMO DE ENCERRAMENTO DEFINITIVO DOS CONVÊNIOS COHAB-SP 364/96, 365/96 E 366/96.**

**Nilson Edson Leônidas**  
**Diretor Técnico e de Patrimônio da COHAB-SP**  
**/ / 2023**