
MINUTA INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 04/21

Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a comercialização de imóveis transferidos à Companhia de Habitação Popular de Campinas, a título de contrapartida prevista da Lei Complementar Municipal n.º 184 de 2017 - EHIS-COHAB.

O Diretor Presidente - DiP e o Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro - DiCAF da COHAB-CP, no uso das atribuições inerentes aos seus cargos, vêm estabelecer diretrizes, critérios e procedimentos para a comercialização de imóveis transferidos à Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-CP), a título de contrapartida prevista no artigo 13, § 2 da Lei Complementar n.º 184 de 1º de novembro de 2017 - EHIS COHAB, expedindo a seguinte Instrução Normativa:

CAPÍTULO I**Das Considerações Iniciais**

Art.1º. A unidade habitacional e/ou lote urbanizado proveniente de contrapartidas físicas, conforme regulamentado nessa IN, será destinado, exclusivamente aos cadastrados no CIM - Cadastro de Interessados em Moradia, que estejam enquadrados nas categorias previstas na Lei Complementar Municipal n.º 184 de 2017 - EHIS-COHAB e suas alterações, selecionados nos termos do capítulo III desta IN.

Art.2º. A comercialização da(s) unidade(s) habitacional(is) (acabadas) recebida(s) em contrapartida, nos termos da Lei EHIS COHAB, terá(ão) seu pagamento à vista, com valor obtido através de financiamento bancário com instituição financeira de escolha do comprador.

Art.3º. A comercialização do lote(s) urbanizado(s) recebido(s) em contrapartida, nos termos da Lei EHIS COHAB, serão comercializados através de financiamento diretamente com a Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-CP) com critérios financeiros aprovados oportunamente pela Diretoria Executiva, expressos nos respectivos Editais de Chamamento.

CAPÍTULO II**Do Procedimento Interno de Comercialização**

Art.4º. A comercialização do(s) imóvel(is) recebido(s) em contrapartida, nos termos da Lei EHIS COHAB, será(ão) objeto de abertura de procedimento eletrônico – SEI, pela DiCAF, através do Departamento Administrativo, para cada grupo/ lote de unidades habitacionais e lotes urbanizados a serem comercializados, devendo tal situação ser certificada no processo original que acompanhou internamente a parceria firmada.

Parágrafo único. Esse procedimento será instruído, na ocasião da comercialização, obrigatoriamente com:

- a) a descrição do imóvel;
- b) cópia da matrícula atualizada do imóvel (lote ou unidade habitacional) com o registro de baixa de hipoteca e ausência de ônus e ações reais pessoais reipersecutórias;
- c) informação sobre o valor de comercialização da unidade pelo empreendedor;
- d) previsão de custo de despesa condominial;
- e) outros esclarecimentos pertinentes.

Art.5º. Para início dos trâmites de comercialização, o protocolo SEI será iniciado pela EHIS tão logo seja agendada a data de entrega das unidades, após será encaminhado ao DiCAF, que levará ao conhecimento da Diretoria para ciência e concordância da comercialização, fixando, ainda, o valor da comercialização, registrando em ata da solenidade, após cumpridos os itens previstos no §único do artigo 4º.

Parágrafo primeiro. Será considerado como preço de venda de unidade habitacional e/ou lote urbanizado, mediante processo avaliatório de responsabilidade da Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais, o valor intermediário entre o valor da doação e o valor que o imóvel atinge no mercado, ficando de responsabilidade a aprovação do valor final pela Diretoria Executiva, na forma do artigo 28, VI do Estatuto Social.

Parágrafo segundo. Em nenhuma hipótese poderá ser autorizada a comercialização da unidade habitacional e/ou lote urbanizado abaixo do valor constante na Escritura Pública de Doação.

Art.6º. A COHAB-CP, através do Departamento Comercial e Novos Negócios, publicará Edital de Chamamento no site da COHAB-CP e no Diário Oficial do Município de Campinas, aos interessados devidamente cadastrados no CIM anteriormente a apresentação da proposta de aquisição, onde constará as condições para aquisição, faixa de renda, tipo (na forma prevista na LC. N.º 184/2017 e suas alterações) e o regramento da comercialização e que preencham os pré-requisitos mínimos para aquisição dos imóveis / lotes no estado em que se encontre(m).





Art. 7º. Considerando o objetivo dessa Companhia em implementar soluções para redução do déficit habitacional, poderá ser objeto de financiamento pela COHAB o valor necessário para integralizar aquele exigido a título de entrada, quantia limitada a 20% do valor da unidade habitacional.

Parágrafo primeiro. A limitação acima não se aplica no caso da comercialização dos lotes, uma vez que se trata de financiamento diretamente com a COHAB.

Parágrafo segundo. Incidirá sobre o valor de comercialização a tarifa operacional.

Art.8º. Os custos para correta instrumentalização da comercialização - escritura, registro, tributos etc - correrão por conta do comprador ou promitente comprador.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos para Seleção do Comprador

Art.9º. O Departamento Comercial e Novos Negócios, através da Coordenadoria de Comercialização, atualizará e cadastrará aqueles que manifestarem interesse na aquisição para aferição de sua situação socioeconômica.

Art.10º. É condição para a comercialização que o interessado:

- a) tenha mais de 18 anos ou seja maior de 16 anos emancipado;
- b) possua renda mensal compatível com o valor do imóvel devidamente comprovada;
- c) comprove moradia ou trabalho formal no Município de Campinas;
- d) não possua ou tenha possuído qualquer tipo de imóvel em seu nome ou no nome dos seus dependentes;
- e) não esteja cadastrado no Cadastro Nacional de Mutuários e Casa Paulista;
- f) não estar cadastrado nos órgãos de proteção de crédito.

Parágrafo primeiro. Poderão ser incluídos novos critérios oportunamente, devendo esses serem previamente aprovados pela Diretoria.



Parágrafo segundo. Os critérios acima são aqueles exigidos pela COHAB, sem prejuízo daqueles exigidos pela instituição financeira escolhida pelo interessado.

Parágrafo terceiro. Havendo empate entre interessados, ocorrerá desempate mediante a análise dos seguintes critérios, sucessivamente:

- a) anterioridade do cadastro;
- b) família com dependente econômico idoso;
- c) família com dependente econômico portador de deficiência;
- d) família com crianças na 1ª infância (dependentes econômicos de 0 a 6 anos).

Parágrafo quarto. São considerados dependentes econômicos do interessado:

- a) companheiro(a) ou cônjuge;
- b) filho(a) ou enteado(a) até 21 anos de idade ou em qualquer idade, quando incapacitado física ou mentalmente para o trabalho;
- c) filho(a) ou enteado(a) até 24 anos de idade se estiverem frequentando curso no ensino superior ou escola técnica;
- d) irmão(ã), neto(a) ou bisneto(a), sem arrimo dos pais, de quem o interessado detenha a guarda judicial, até 21 anos, ou em qualquer idade, quando incapacitado física ou mentalmente para o trabalho;
- e) irmão(ã), neto(a) ou bisneto(a), sem arrimo dos pais, com idade de 18 anos até 24 anos, se estiverem frequentando curso no ensino superior ou escola técnica e o interessado tenha detido sua guarda judicial até os 18 anos;
- f) pais, avós e bisavós;
- g) pessoa absolutamente incapaz, da qual o interessado seja tutor ou curador.

Art.11. O interessado terá o prazo de:



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



- a) 2 (dois) dias úteis para entrega da documentação necessária nessa Companhia, se necessário, bem como assinatura de proposta de compra e concordância com as condições descritas nessa IN.
- b) 5 (cinco) dias úteis para comprovar o protocolo da documentação no agente financiador, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa.
- c) 30 (trinta) dias úteis para aprovação do crédito e assinatura do contrato, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa.
- d) 30 (trinta) dias úteis para comprovação de registro da comercialização e repasse financeiro para essa Companhia, após cumprida a exigência estabelecida no item c, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa.

Parágrafo primeiro. Não será permitida a entrega parcial dos documentos solicitados, de modo que estando estes incompletos serão devolvidos ao interessado para complementação no mesmo prazo.

Parágrafo segundo. Os documentos devem ser entregues preferencialmente na sede da Companhia, na Coordenadoria de Comercialização, de segunda a sexta-feira, das 08h00min às 15h00min.

Parágrafo terceiro. Em situações excepcionais, devidamente justificadas na ocasião de disponibilização do edital de chamamento, os documentos poderão ser entregues por e-mail ou *Whatsapp*.

Parágrafo quarto. No ato da comercialização o interessado pagará à Cohab a tarifa operacional.

Art.12. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, sob pena de incorrer nas penalidades cabíveis, previstas no artigo 299 do Código Penal e às demais cominações legais aplicáveis.

Art.13. Atualizado e aprovado o cadastro do interessado e registrado o aceite quanto às condições de venda, este assinará proposta de compra e venda, sendo o procedimento encaminhado ao DiCAF para ciência e aprovação.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Art.14. A COHAB-CP poderá revogar a proposta de compra do imóvel, em defesa do interesse público, ou anulá-la, se houver irregularidade no todo ou em parte, em qualquer fase de negociação, de ofício, ou mediante provocação.

Art.15. A aprovação do cadastro e o aceite do interessado na aquisição do imóvel não garante a comercialização, não constituindo direitos e ações em favor do interessado, pois no caso da unidade habitacional será necessário a aprovação de financiamento bancário na instituição financeira escolhida pelo selecionado.

CAPÍTULO IV

Do Imóvel

Art.16. O Departamento Administrativo, através da Coordenadoria Administrativa, será o responsável pelo imóvel, garantindo a sua correta conservação até a imissão na posse ao comprador.

Art.17. Sendo possível e mediante contato com o empreendedor responsável pela construção, o comprador poderá vistoriar a construção da unidade habitacional ou obras para delimitação do lote urbanizado, mediante agendamento prévio.

CAPÍTULO V

Dos Critérios de Financiamento

Art.18. Os critérios financeiros para parcelamento do valor exigido à título de entrada para comercialização da unidade habitacional são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria da COHAB-Campinas e Conselho de Administração da COHAB-Campinas, sendo os seguintes:

Prazo de amortização do valor da entrada: em até 180(cento e oitenta) meses, não podendo ultrapassar o prazo do financiamento contratado com o agente financeiro

Taxa de juros: 6% (seis) por cento ao ano;

Atualização monetária: IPC

Parágrafo primeiro. Situações excepcionais, no que se refere a forma de financiamento e/ou pagamento, serão objeto de análise e aprovação da Diretoria da COHAB-Campinas e Conselho de Administração da COHAB-Campinas.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Parágrafo segundo. Optando o pretendo comprador pelo financiamento do valor da entrada, na ocasião da assinatura do contrato de compra e venda, será firmado contrato de confissão de dívida.

Art.19. Os critérios financeiros para a comercialização dos lotes urbanizados são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria da COHAB-Campinas e Conselho de Administração da COHAB-Campinas, sendo os seguintes:

Entrada para aquisição do imóvel: opcional;

Prazo de amortização do valor de venda: em até 180 (cento e oitenta) meses podendo ser prorrogado para 240 (duzentos e quarenta) meses.

Taxa de juros: 6% (seis) por cento ao ano;

Atualização monetária: IPC

Parágrafo primeiro. Situações excepcionais, no que se refere a forma de financiamento e/ou pagamento, serão objeto de análise e aprovação da Diretoria da COHAB-Campinas e Conselho de Administração da COHAB-Campinas.

Parágrafo segundo. A comercialização dos lotes urbanizados será através de compromisso de compra e venda.

CAPÍTULO VI Das Disposições Finais

Art.20. Todo procedimento de comercialização das unidades será público, sendo vedada, porém, a publicidade dos dados sensíveis dos interessados, garantindo a divulgação e tratamento de forma responsável dos dados pessoais de todos envolvidos.

Art.21. As situações não previstas por esta Instrução Normativa serão submetidas à deliberação na forma do que determina o Estatuto Social ou, sendo omissa, pela Diretoria da COHAB-CP.

Art.22. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Art.23. Aplicam-se, subsidiariamente, as normativas vigentes desta Companhia que não conflitem com as disposições constantes desta Instrução.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP



Campinas, 07 de outubro de 2021.



ARLY DE LARA ROMÃO

Diretor Presidente da Companhia de Habitação Popular de Campinas

Secretário Municipal de Habitação



LUIS MOKITI YABIKU

Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

Procedimento aprovado no SEI COHAB.2020.00001756-28.



DANILO AZEVEDO MARTINS
OAB/SP 189.984
Diretor Jurídico
Cohab/CP