

**INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 01/2023**

**Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a comercialização de imóveis transferidos à Companhia de Habitação Popular de Campinas, a título de contrapartida prevista na Lei Complementar Municipal n.º 184 de 2017 - EHIS-COHAB e na Lei Complementar n.º 312/2021.**

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 e no artigo 14 da Lei Complementar n.º 312 de 15 de outubro de 2021, expedindo a seguinte Instrução Normativa:

**CAPÍTULO I**  
**Das Considerações Iniciais**

**Art.1º.** A unidade habitacional e/ou lote urbanizado proveniente de contrapartidas sociais, conforme regulamentado nessa IN, será destinado, preferencialmente 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 na Lei Complementar n.º 312/2021 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.

**Parágrafo único.** Situações excepcionais, no que se refere a forma de financiamento e/ou pagamento, serão objeto de análise e aprovação da Diretoria da COHAB-Campinas, nos termos do artigo 28, VI do Estatuto Social.

**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.

**Parágrafo único.** Situações excepcionais, no que se refere a forma de financiamento e/ou pagamento, serão objeto de análise e aprovação da Diretoria da COHAB-Campinas, nos termos do artigo 28 , VI do Estatuto Social.

## 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 da Gerência Administrativa, 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 instruído pela GEHIS 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 da Gerência 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, e o regramento da comercialização e que preencham os pré-requisitos mínimos para aquisição dos imóveis / lotes no estado em que se encontra(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, com critérios financeiros aprovados oportunamente pela Diretoria Executiva, nos termos do artigo 28, VI do Estatuto Social, dentro dos limites legais.

**Parágrafo único.** 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.

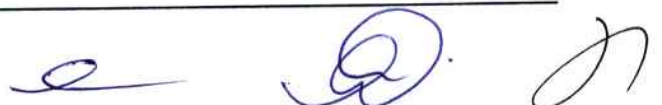
### CAPÍTULO III

#### Dos Procedimentos para Seleção do Comprador

**Art.9º.** A Gerência 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;

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page, below the page number.

g) pessoa absolutamente incapaz, da qual o interessado seja tutor ou curador.

**Art.11.** O interessado terá o prazo de:

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.

**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.** A Gerência Administrativa, através da Coordenadoria de Administração, 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, nos termos do art. 28, VI do Estatuto Social, observando a oportunidade e a conveniência na ocasião, dentro dos limites legais.

**Parágrafo único.** Optando o pretense 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, observando a oportunidade e conveniência na ocasião, dentro dos limites legais.

**Parágrafo único.** 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 conflitarem com as disposições constantes desta Instrução.

Campinas, 20 de março de 2023.



**ARLY DE LARA ROMÊO**  
Diretor Presidente  
Companhia de Habitação Popular de Campinas  
e Secretário Municipal de Habitação



**LUIS MOKITI YABIKU**  
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro  
Companhia de Habitação Popular de Campinas

Procedimento aprovado no SEI COHAB.2022.00005210-62



ELIANE MARCHETTI MARTINS  
CABISP 352.164  
DIRETORIA JURÍDICA  
COHAB-CP