

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 01/2024

Estabelece procedimentos para a recomercialização de todos os imóveis reintegrados à posse da Companhia de Habitação Popular de Campinas e revoga a Instrução Normativa nº 03/19

CONSIDERANDO que compete à Diretoria Executiva, nos termos do disposto no art. 25, VI, do Estatuto Social, *"Autorizar a alienação de bens móveis e imóveis, quando objeto da finalidade social da Companhia"*.

CONSIDERANDO que no curso do desenvolvimento dos objetivos da COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS – COHAB CAMPINAS ocorrem situações em que os imóveis inicialmente comercializados retornam à sua posse, em razão de diversos motivos de descumprimento contratual por parte dos adquirentes, ou ainda por desistência, distrato e outras hipóteses de desfazimento do contrato,

CONSIDERANDO que, em face do tempo decorrido entre a comercialização originária e as novas negociações, os imóveis sofrem alterações valorativas, seja em decorrência do próprio uso do imóvel ou mesmo pelo natural desenvolvimento das regiões em que se localizam, podendo, inclusive, resultar situações de imóveis cujo valor de venda/revenda ultrapassem a capacidade de comprometimento da renda das pessoas cadastradas no Cadastro de Interessados em Moradia CIM,

CONSIDERANDO, finalmente, que compete à Diretoria Executiva zelar e buscar resultados econômicos próprios da natureza jurídica da Companhia que possibilitem a perenidade de suas atividades, que é regida pelas normas de Sociedades Mercantis,

A Diretoria da Companhia de Habitação Popular de Campinas, no uso das atribuições estatutárias, disciplina, a partir desta data, os procedimentos para a recomercialização dos imóveis reintegrados à posse da COHAB Campinas, oriundos de devolução espontânea, abandono, rescisão unilateral ou judicial do Contrato, conforme abaixo:

1. O processo será iniciado pelo Departamento Jurídico, por ocasião da efetiva reintegração de posse do imóvel devendo o advogado responsável pelo processo encaminhar concomitantemente:

1.1 A Gerência de Engenharia e Planejamento, que através da Coordenadoria de Obras e Avaliações, procederá em até 10 dias, a avaliação do imóvel e demais situações expressas no item 4 dessa Instrução Normativa, com as devidas instruções processuais.

1.2 À Gerência Administrativa, para proceder o levantamento e providências referente aos débitos e despesas relativas ao imóvel, tais como, taxas de condomínio, rateios, contas de água, luz, IPTU ou quaisquer outras eventuais despesas, até a comercialização do imóvel.

2. A avaliação técnica não considerará os valores de eventuais construções e/ou alterações e/ou ampliações, introduzidas no imóvel que não tenham sido executadas pela COHAB.

Fatores de depreciação serão aplicados apenas em circunstâncias excepcionais e se o imóvel estiver em estado precário, a critério da Diretoria Técnica.

2.1 A situação de eventuais construções ou alterações do imóvel que não possam ser consideradas na avaliação deverão ser constatadas e informadas no processo pela Gerência de Engenharia e Planejamento/COAV e repassada ao candidato pela Coordenadoria de Comercialização via declaração, que, mantendo o interesse, deverá firmar que tem conhecimento das condições em que está adquirindo o imóvel.

3. A avaliação da unidade habitacional será feita, segundo critérios técnicos próprios, na conformidade das normas da ABNT e o disposto nesta Instrução Normativa.

3.1. Caso a avaliação não apresente valor único, o processo deverá ser encaminhado para a Diretoria Executiva, via Diretoria Técnica para definição do valor da comercialização.

4. Recebendo o processo de recomercialização, a Gerência Comercial e Novos Negócios, através da Coordenadoria de Comercialização, manifestará seu conhecimento acerca dos dados de identificação e demais elementos informados à respeito da situação jurídico-cadastral-econômica e valores de comercialização do imóvel, dando início aos procedimentos de venda do imóvel através do Edital de Chamamento, conforme Instrução Normativa nº 15/2019.

5. Os critérios financeiros para a comercialização são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria da COHAB/Campinas, observando a oportunidade e conveniência na ocasião, dentro dos limites legais e estarão claros e expostos no respectivo Edital de Chamamento.

6. A fim de se reduzirem os riscos de esbulho possessório, o procedimento da recomercialização deverá ter caráter prioritário e, sempre que possível, a Gerência Comercial e de Novos Negócios, através da Coordenadoria de Comercialização, deverá providenciar para que o novo comprador ocupe o imóvel o mais breve possível, para evitar que venha a ser invadido.

7. Os casos omissos, não previstos nesta Instrução Normativa, deverão ser submetidos à apreciação e decisão da Diretoria da Companhia.

Campinas, 12 de Março de 2024


Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

LUÍS MOKITI YABIKU
DIRETOR COMERCIAL
ADMINISTRATIVO E FINANCEIRO
COHAB/CAMPINAS