

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 08/2020.

Dispõe sobre diretrizes, critérios e procedimentos para a comercialização de imóveis pertencentes Companhia de Habitação Popular de Campinas, para facilitar o acesso a moradia, destinado a famílias de baixa renda e oferece juros menores no financiamento do imóvel para famílias com renda mensal até 03 (três) salários mínimos, excluídos aqueles provenientes da contrapartida prevista da Lei Complementar Municipal nº 184 de 2017 - EHIS-COHAB e da Lei Complementar Municipal nº 208 de 2018, com recursos oriundos do Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana (FUNDAP) de Campinas.

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 desta Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-CP) com recursos oriundos do Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana (FUNDAP) de Campinas, expedindo a seguinte Instrução Normativa:

CAPÍTULO I

Das Considerações Iniciais

Art.1º. A comercialização da unidade habitacional e/ou lote urbanizado terá seu pagamento à vista, com valor obtido através de financiamento previsto em programa de comercialização firmado com o Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana (FUNDAP) de Campinas, criação prevista na Lei nº 4.985 de 08 de maio de 1980.

Art.2º. A unidade habitacional e/ou lote urbanizado será destinada, exclusivamente, aos inscritos no Cadastro de Interessados em Moradia – CIM, **observando-se a ordem de anterioridade de inscrição no cadastro.**

CAPÍTULO II

Do Procedimento Interno de Comercialização

Art.3º. A comercialização será formalizada em procedimento eletrônico - SEI.

Art.4º. 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, direcionado aos interessados na aquisição, cadastrados no CIM, onde constará as condições de financiamento determinadas pelo FUNDAP, destinação do imóvel para uso exclusivo residencial, a faixa de renda e o regramento da comercialização, nos moldes do previsto na IN nº 15/19, salvo item 4, ante a evidente incompatibilidade com a presente normativa.

Art.5º. Será considerado como preço de venda de unidade habitacional e/ou lote urbanizado o valor que o imóvel atinge no mercado, sendo necessária avaliação e aprovação do valor final pela área competente da Diretoria Técnica.

Art.6º. Os custos para correta instrumentalização da comercialização - escritura, registro etc - correrão por conta do comprador.

Parágrafo único. Os custos descritos no *caput* poderão ser objeto de financiamento junto ao FUNDAP, se for o caso de compra e venda, ocasião que incidirão os mesmo encargos financeiros previstos no contrato principal.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos para Seleção do Comprador

Art.7º. O Departamento Comercial e Novos Negócios, através da Coordenadoria de Comercialização, atualizará os cadastros daqueles que manifestarem interesse na aquisição para aferição de sua situação socioeconômica, informando o preço, condições de pagamento e eventuais documentos necessários para verificar a veracidade das informações cadastrais.

Art.8º. 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 e limitada a três (3) salários mínimos;
- 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.

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

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

Parágrafo segundo. São considerados dependentes econômicos do interessado:

- a) companheiro(a) ou cônjuge;
- b) filho (a) ou enteado (a) até 18 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.9º. O interessado terá o prazo improrrogável de 5 (cinco) dias para entrega da documentação necessária, conforme previsto na IN nº. 06/2019, a fim de serem analisados os requisitos exigíveis na comercialização.

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.

Parágrafo quinto. Ocorrendo a perda do prazo previsto no parágrafo primeiro, o interessado perderá sua posição na fila de selecionado, nos moldes do previsto no artigo 8º, §1 desta IN, salvo quando for o único interessado na aquisição do imóvel

Art.10. 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.11. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

Art.12. 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, aprovação e envio do procedimento ao FUNDAP para análise final sobre a viabilidade de concessão do financiamento.

Art.13. 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 necessária a autorização e anuência expressa do FUNDAP, ante a exigência de ser firmado contrato de financiamento com aquele Fundo.

CAPÍTULO IV

Do Imóvel

Art.14. O comprador deverá ser expressamente cientificado das condições atuais do imóvel e, principalmente, dos encargos incidentes na contratação.

Art.15. Sendo possível, o comprador poderá vistoriar previamente a unidade habitacional ou lote urbanizado.

CAPÍTULO V

Dos Critérios de Financiamento

Art.16. Os critérios financeiros para a comercialização da unidade habitacional e/ou lote urbanizados são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria do Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana (FUNDAP) de Campinas, sendo os seguintes:

Entrada para aquisição do imóvel: entrada opcional.

Prazo de amortização do valor de venda: até 360 (trezentos e sessenta) meses

Taxa de juros: 2% (dois) por cento ao ano

Atualização monetária: IGP-M ou outro que substitua.

Parágrafo único. Situações excepcionais, no que se refere a forma de financiamento e/ou pagamento, serão objeto de análise e aprovação do Conselho Consultivo ou Diretoria do FUNDAP de Campinas.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Finais

Art.17. 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.18. As situações não previstas por esta Instrução Normativa serão submetidas à deliberação da Diretoria da COHAB-CP e/ou Diretoria do FUNDAP.

Art.19. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Art.20. Aplicam-se, subsidiariamente, as normativas vigentes desta Companhia que não conflitarem com as disposições constantes desta Instrução.

Campinas, 27 de agosto de 2020.

VINICIUS ISSA LIMA RIVERETE

Diretor Presidente da Companhia de Habitação Popular de Campinas

ANTONIO ABREU DE LUCENA FILHO

Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

DANILO AZEVEDO MARTINS

Diretor Jurídico

Processo Interno SEI COHAB.2020.00003027-51.