INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 03/2025

Dispõe sobre o procedimento a ser adotado para comercialização de lotes e unidades habitacionais doados à Companhia de Habitação Popular – COHAB Campinas, a título de contrapartida, previstas na Lei 10.410 de 2010 e Lei Complementar Municipal n.º 208 de 2018, tendo como destinatário final da receita, o Fundo de Apoio à População de Sub-habitação Urbana (FUNDAP) e dá outras providências.

CONSIDERANDO que a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS, sociedade de economia mista, enquanto pessoa jurídica de direito privado da Administração Municipal Indireta, tem por objetivo promover o estudo e implementar soluções para redução do déficit de Habitação Popular do Município de Campinas;

CONSIDERANDO a contrapartida fixada para os empreendedores privados na forma de doação de lotes urbanizados à COHAB-CP, nos termos do art. 208, §2º, II da Lei Complementar Municipal n.º 208/2018;

CONSIDERANDO, ainda, que em situações excepcionais foi autorizada a contrapartida na forma de unidades habitacionais doadas à COHAB-CP;

CONSIDERANDO que muito embora estabelecida ordem de prioridade para utilização dos imóveis, a COHAB não dispõe, atualmente, de nenhum programa de produção de habitação;

CONSIDERANDO por fim, que da comercialização dos imóveis, o produto será destinado ao FUNDAP, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-CP, nos termos do § 3º do art. 208 da Lei Complementar Municipal n.º 208/2018;

O Diretor Presidente - DiP, o Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro - DiCAF e o Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais - DiTES da COHAB-CP, no uso das atribuições inerentes aos seus cargos, resolvem estabelecer os critérios e procedimentos a serem

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURIDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

adotados para a comercialização de imóveis doados à Companhia, a título de contrapartida, prevista na Lei Complementar Municipal n.º 208/2018, expedindo a seguinte Instrução Normativa:

CAPÍTULO I
Das Considerações Iniciais

Art. 1º. Os imóveis de que trata esta Instrução Normativa decorre da previsão legal contida no art. 208 da Lei Complementar Municipal n.º 208 de 2018, na qual estabelece que nas áreas destinadas a empreendimentos EHIS, nos termos da Lei nº 10.410, de 2000, o empreendedor poderá optar pelo pagamento da contrapartida de interesse social em lotes urbanizados, ou excecionalmente que deverão ser doados à COHAB-CP por meio de instrumento legal próprio.

Parágrafo primeiro: Excepcionalmente e devidamente fundamentado, o pagamento da contrapartida de interesse social prevista no art. 208 da Lei Complementar Municipal n.º 208 de 2018 poderá constituir-se em unidades habitacionais, em substituição aos lotes urbanizados.

Art. 2º. A unidade habitacional e/ou lote urbanizado proveniente da contrapartida de interesse social, conforme regulamentado nesta Instrução Normativa, será destinado preferencialmente aos inscritos na SEHAB ou na COHAB.

Art. 3º. O produto da comercialização dos imóveis será destinado ao FUNDAP, após deduzidas as despesas realizadas pela COHAB-CP, nos termos do §3º, do art. 208, da LC n.º 208/2018.

Art. 4º. O procedimento de comercialização de que trata esta Instrução Normativa tramitará via Sistema Eletrônico de Informações - SEI.

CAPÍTULO II
Do Recebimento Dos Imóveis Através Da Doação

Art. 5º. Subsidiará a seleção dos imóveis a serem doados os seguintes documentos:

ELIANE MARCIA MARTINS
DIRETORA JURIDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

a) a relação de imóveis destinados à contrapartida;
b) certidão de matrícula dos imóveis;
c) certidões negativas de débito dos imóveis;
d) laudo emitido pela Secretaria de Finanças de Campinas sobre o valor do empreendimento, indicação e avaliação dos imóveis oferecidos.

Parágrafo único. Na hipótese de os imóveis oferecidos não integrarem o empreendimento objeto da aprovação, o empreendedor deverá apresentar, além da proposta, ficha de informação dos imóveis compreendendo as restrições da área e dados de zoneamento.

Art. 6º. Os autos eletrônicos, com os documentos supracitados, serão encaminhados à Diretoria Técnica de Empreendimentos Sociais da COHAB-CP, para análise da indicação dos imóveis ofertados.

Art. 7º. Com o laudo da Secretaria Municipal de Finanças, o procedimento será encaminhado ao FUNDAP para ciência, manifestação e concordância quanto aos imóveis a serem recebidos, bem como aprovação da minuta da escritura de doação elaborada.

Parágrafo único. A minuta da escritura de doação será providenciada pelo empreendedor junto ao Tabelionato de sua confiança.

Art. 8º. Com a aprovação do FUNDAP, o SEI será encaminhado à Diretoria Jurídica - DiJ e, após, ao Diretor Presidente da COHAB-CP para subsidiar a aprovação do recebimento da doação e formalizar a lavratura da escritura de doação.

Art. 9º. É atribuída ao empreendedor a responsabilidade de arcar com os custos de taxas, tributos e emolumentos de toda ordem acarretados por ocasião da doação.

Art. 10. Com a lavratura e registro da escritura de doação, a COHAB-CP adotará as providências para a comercialização dos imóveis, observado o disposto no Capítulo III e ciência à Secretaria Municipal de Urbanismo.

CAPÍTULO III

Do Procedimento Interno de Comercialização

ELIANE MARCIA MARTINS
DIRETORA JURIDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

Art. 11. A comercialização do(s) imóvel (is) recebido(s) em contrapartida, nos termos da Lei Complementar n.º 208/2018, será (ão) objeto de abertura de procedimento eletrônico – SEI, pela DiCAF, através da Gerência Administrativa - GA, 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 recebimento do imóvel.

Parágrafo único. O procedimento será instruído pela Gerência Administrativa com acompanhamento da Gerência de Aprovação EHIS, constando obrigatoriamente:

a) planilha com as características dos imóveis, incluindo, quando aplicável, o número da unidade, número do bloco, andar, vaga de garagem (se possui e número), metragem, dormitórios, banheiros e adaptação PCD;
b) descrição dos equipamentos de lazer e de conveniência do empreendimento;
c) 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;
d) previsão de custo de despesa condominial;
e) menção dos números de processos SEI originários no memorando inicial, para eventual consulta de documentação complementar;
f) planilha com os valores de comercialização, proposta pela DiTES;
g) outros esclarecimentos pertinentes.

Art. 12. Após instrução, o procedimento será encaminhado à consideração do DiCAF, que submeterá ao conhecimento da Diretoria Executiva para ciência e concordância da comercialização, fixando, ainda, o valor da comercialização, registrando em ata da solenidade.

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.

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

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. 13. A COHAB-CP, publicará Edital de Chamamento no site da COHAB-CP e no Diário Oficial do Município de Campinas, aos interessados devidamente cadastrados na SEHAB ou na COHAB anteriormente à apresentação da proposta de aquisição, onde constará as condições para aquisição, o regramento da comercialização e os pré-requisitos mínimos para aquisição dos imóveis/lotes, no estado em que se acharem.

Art. 14. 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.

Art. 15. Os custos para correta instrumentalização da comercialização - escritura, registro, tributos etc., correrão por conta do comprador ou promitente comprador.

Art. 16. A Diretoria Comercial, Administrativa e Financeira - DiCAF, através da Coordenadoria Administração - CADM, será responsável pela manutenção do imóvel, garantindo a sua correta conservação até a imissão na posse ao(à) comprador(a).

CAPÍTULO IV

Dos Procedimentos para Seleção do Comprador

Art. 17. A Gerência Comercial e Novos Negócios - GCN, através da Coordenadoria de Comercialização - CCOM, atualizará e cadastrará aqueles que manifestarem interesse na aquisição para aferição de sua situação socioeconômica.

Art. 18. 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;

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

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 Executiva.

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

Parágrafo terceiro. Cada interessado, desde que atendido os pré-requisitos, terá direito a apresentar uma única proposta por Edital.

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

a) famílias cadastradas na SEHAB, através do Sistema de Auxílio Moradia – SAM;
b) anterioridade do cadastro SAM;
c) cadastrados na Cohab, através do CIM – Cadastros de Interessados em Moradia;
d) anterioridade do cadastro CIM;
e) família com dependente econômico idoso;
f) família com dependente econômico portador de deficiência;
g) família com crianças na 1ª infância (dependentes econômicos de 0 a 6 anos).

Parágrafo quinto. 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;

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURIDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

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.

Parágrafo sexto. Após o término do prazo do Edital e a consolidação das propostas aprovadas e contempladas, conforme os critérios estabelecidos no parágrafo quarto, o interessado que, mesmo aprovado pela instituição financeira, não for selecionado devido aos critérios de desempate, poderá, excepcionalmente, escolher outra unidade no mesmo empreendimento, desde que esteja disponível e não haja propostas aprovadas para essa unidade específica, ou optar por outra unidade disponível nos demais empreendimentos previstos no Edital, desde que esteja disponível e não haja propostas aprovadas para essa unidade.

Art. 19. O interessado terá ao seu dispor os serviços de correspondentes bancários credenciados na COHAB-CP, devendo observar o prazo estabelecido no Edital para apresentação da documentação exigida, caso em que o acompanhamento da aprovação do crédito e trâmites correlatos, estando apta a documentação, ficará sob responsabilidade do respectivo correspondente bancário.

Parágrafo primeiro: É facultado ao interessado optar por instituição financeira de sua preferência, devendo, no entanto, respeitar os seguintes prazos:

a) 2 (dois) dias úteis para entrega da documentação necessária na sede Companhia, se necessário, bem como assinatura de proposta de compra e concordância com as condições descritas nesta IN.
b) 5 (cinco) dias para comprovar o protocolo da documentação no agente financiador
c) 30 (trinta) dias para aprovação do crédito e assinatura do contrato, prorrogáveis por igual período, mediante justificativa.

ELIANE MARCIA MARTINS
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

d) 30 (trinta) dias para comprovação de registro da comercialização.

Parágrafo segundo. O não cumprimento dos prazos acima acarretará a imediata desclassificação da proposta, sendo essa ação formalizada ao interessado por qualquer meio de comunicação constante em seu cadastro, perdendo o interessado quaisquer direitos acerca da preferência de compra.

Parágrafo terceiro. Após a formalização da desclassificação, o imóvel será ofertado ao segundo interessado com proposta aprovada, e assim por diante. Não tendo outros interessados, o imóvel restará deserto, devendo ser incluído no próximo Edital.

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

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

Parágrafo sexto. Em situações excepcionais, devidamente justificadas na ocasião de disponibilização do Edital de Chamamento, os documentos poderão ser entregues por E-mail ou WhatsApp.

Art. 20. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados, sob pena de incorrer nas penalidades cabíveis, previstas no artigo 299 do Código Penal, sem prejuízo das demais cominações legais aplicáveis.

Art. 21. Atualizado e aprovado o cadastro, e registrado o aceite quanto às condições de venda, o interessado assinará proposta de compra e venda.

Art. 22. 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.

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURIDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

Art. 23. A validação do cadastro e o aceite do interessado na aquisição do imóvel não garante a comercialização, ficando a concretização da venda condicionada à aprovação do financiamento bancário pela instituição financeira escolhida pelo comprador.

CAPÍTULO V
Dos Critérios de Financiamento

Art. 24. Os critérios financeiros para a comercialização e eventual parcelamento do valor exigido à título de entrada do financiamento das unidades habitacionais, são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria Executiva da COHAB-Campinas, nos termos do art. 28, VI do Estatuto Social observando a oportunidade e conveniência na ocasião, dentro dos limites legais.

Parágrafo único. Optando o pretenso comprador pelo financiamento do valor da entrada junto à COHAB, na ocasião da assinatura do contrato de compra e venda, será firmado contrato de confissão de dívida.

Art. 25. Os critérios financeiros para a comercialização dos lotes urbanizados são aqueles decididos e aprovados pela Diretoria Executiva da COHAB-Campinas, observando a oportunidade e conveniência na ocasião, dentro dos limites legais.

Parágrafo único. A comercialização dos lotes urbanizados será através de instrumento jurídico, a ser definido pela Diretoria Executiva da COHAB-Campinas.

CAPÍTULO VI
Da Destinação do produto da comercialização

Art. 26. Conforme art. 208, § 3º, da Lei Complementar Municipal n.º 208 de 2018, o produto da comercialização dos lotes e unidades habitacionais doados será destinado ao FUNDAP, descontadas as despesas realizadas pela COHAB-CP.

Parágrafo primeiro. Para efeitos do disposto no *caput*, consideram-se despesas realizadas pela COHAB-CP todos os dispêndios necessários para manter a integridade física e financeira do imóvel, incluindo os serviços e melhorias empregados para que possam estar aptos para

ELIANE [illegible] MARTINS
DIRETORIA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

comercialização, notadamente: taxas de condomínio, consumo de água e luz, custos de manutenção, administração do patrimônio, custos de avaliação, tributos de qualquer espécie, bem como quaisquer outros gastos que possam vir a ser comprovados como desembolso da COHAB-CP.

Parágrafo segundo. A Gerência Administrativa fará a gestão e documentação das despesas aludidas no Parágrafo primeiro, e no momento da comercialização comunicará à Gerência Financeira que, por sua vez fará o referido desconto de maneira prioritária quando da entrada dos recursos oriundos da comercialização.

Art. 27. O FUNDAP pagará à COHAB-CP, a título de retribuição pelos atos de comercialização, a taxa fixa de 6% (seis por cento) sobre o valor total da operação.

Art. 28. Pelos serviços de administração e gerenciamento financeiro dos contratos e/ou instrumentos oriundos da comercialização disciplinadas nesta Instrução Normativa, a COHAB-CP receberá do FUNDAP a quantia de 6% (seis por cento) sobre os valores pagos pelos adquirentes conforme o cronograma mensal.

Art. 29. A Gerência Financeira fará os descontos previstos nos arts. 27 e 28 de maneira prioritária quando da entrada dos recursos advindos da comercialização.

Art. 30. A entrega do produto da comercialização ao FUNDAP ocorrerá conforme o cronograma de recebimento mensal dos valores, deduzidas as despesas previstas no art. 26 e descontadas a taxa de retribuição fixa de que trata o art. 27 e a taxa de administração prevista no art. 28.

Parágrafo único. Os valores ingressados no caixa da COHAB-CP integrarão o balanço patrimonial do FUNDAP, para fins fiscais.

CAPÍTULO VII
Das Disposições Finais

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164

Art. 31. 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. 32. As situações não previstas por esta Instrução Normativa serão submetidas à deliberação na forma do que determina o Estatuto Social da COHAB-CP.

Art. 33. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Art. 34. Aplicam-se, subsidiariamente, as normativas vigentes desta Companhia que não conflitarem com as disposições constantes desta Instrução.

Campinas, 25 de abril de 2025

ARLY DE LARA ROMÊO
Diretor Presidente

RODRIGO FERNANDO MARTINS
Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro

PEDRO LEONE LUPORINI DOS SANTOS
Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

ELIANE MÁRCIA MARTINS
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP - OAB 352.164