

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 01/17.

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 08/14

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, - regida que é 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. Nos processos de recomercialização de unidades habitacionais retomadas os imóveis deverão ser previamente avaliados, bem como passar por procedimento de apuração de valores a recuperar, com a finalidade de estabelecer-se o seu preço de revenda, de acordo com as disposições seguintes.

2. O processo será iniciado por Expediente do Departamento Jurídico, por ocasião da efetiva reintegração do imóvel pela via Judicial, devendo o advogado responsável pelo processo formalizar o fato ao Departamento Comercial, relatando inclusive as condições em que a retomada ocorreu, no que pertine à eventual devolução de valor ao adquirente, seu montante e se houve compensação das despesas judiciais, com discriminação dos valores;

2.1. Se a recomercialização se originar por ato extrajudicial, caberá ao Departamento que consumou a disponibilização do imóvel comunicar ao Departamento Comercial o ocorrido, informando, no que lhe couber, as despesas incorridas pela COHAB no respectivo procedimento.

3. Recebendo o processo de recomercialização, o Departamento Comercial, através da Coordenadoria de Comercialização, manifestará seu conhecimento acerca dos dados de identificação e demais elementos informados à respeito da situação jurídico-cadastral-econômica do imóvel, podendo dar início aos procedimentos de venda do imóvel mediante a oferta para potenciais adquirentes integrantes do CIM, e encaminhará para a Diretoria Técnica promover a avaliação técnica do imóvel.

3.1. Excepcionalmente, quando constatado pelo Departamento Comercial alto risco de invasão do

imóvel retomado, antes da finalização do processo de recomercialização, em havendo Interessado que preencha os requisitos para aquisição definidos nesta Instrução Normativa, poderá ser desde logo transferida para o mesmo a posse precária do imóvel recomercializado, mediante assinatura de “Termo de Ocupação Provisória de Ocupação – TOPOC”, fixando-se valor mensal para pagamento durante o período de Ocupação Provisória, cujo somatório deverá ser abatido posteriormente do preço final de venda estipulado.

4. 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, salvo as que tenham sido executadas dentro da boa técnica e se apresentem sólidas e que representem real valorização para o imóvel. Fatores de depreciação serão aplicados apenas em circunstâncias excepcionais e se o imóvel estiver em estado precário, a critério da Diretoria Técnica que, com seu parecer, encaminhará para o Departamento Financeiro.

4.1. A avaliação da unidade habitacional será feita pela Gerência de Planejamento/Coordenadoria de Obras e Avaliações, segundo critérios técnicos próprios, na conformidade das normas da ABNT e o disposto nesta Instrução Normativa.

4.2. A situação de eventuais construções ou alterações do imóvel que não possam ser consideradas na avaliação **deverão**, por ocasião da recomercialização, **ser informadas ao candidato, que, mantendo o interesse, deverá firmar declaração de que tem conhecimento das condições em que está adquirindo o imóvel.**

5. A Diretoria Técnica encaminhará o processo de recomercialização, acrescido do Laudo de Avaliação, para a DiCAF, que tomará conhecimento do caso e por sua vez remeterá o Expediente para o Departamento Financeiro para indicação do valor de dívida a recuperar, especificando os valores de saldo devedor teórico e prestações em atraso, após o que o Departamento Financeiro enviará o processo de recomercialização para o Departamento Comercial.

6. Recebendo o processo de recomercialização, o Departamento Comercial, a par das informações prestadas pelas demais áreas, definirá o valor de recomercialização, considerando para tanto o valor de avaliação, que deverá ser sempre o valor mínimo abaixo do qual o imóvel não poderá ser recomercializado, acrescido dos valores a recuperar, nos termos seguintes:

6.1 Nos casos em que, excepcionalmente, forem constatados débitos '*propter rem*' (água, luz, IPTU, Taxas Imobiliárias, ou Condomínio) após a retomada do imóvel ou o desfazimento do contrato, sem que tenha havido a respectiva compensação ou ressarcimento à COHAB, tais valores deverão ser considerados para o fim de compor o valor de revenda, desde que não acarrete inviabilidade econômica, em relação aos limites de valor de mercado e da faixa própria de atendimento de competência da COHAB, observada a margem que resultar à título de dívida a recuperar, nos termos desta Instrução Normativa.

6.2 Caso os débitos influenciem na viabilidade econômica do valor de venda, o Departamento Comercial, através da Coordenadoria de Comercialização, ao ofertar o imóvel a venda, deverá informar o candidato da existência desses débitos que deverão ser assumidos pelo mesmo e, em permanecendo o interesse na aquisição, deverá o novo adquirente firmar declaração de ciência de concordância com as condições, na forma de que trata a segunda parte do item 7 desta Instrução Normativa.

6.3. Na hipótese de resultar frustrada a recomercialização do imóvel retomado, pela inexistência de Interessados na aquisição do bem em razão de o preço de revenda ficar considerado alto em decorrência da inserção, em sua base de cálculo, dos valores definidos à título de dívida a recuperar, o Departamento Comercial poderá deduzir do preço de venda os valores passíveis de cobrança judicial em ação de regresso, devendo informar o Departamento Jurídico para que este adote as medidas judiciais cabíveis.

7. A recomercialização da unidade poderá ser formalizada pela mesma modalidade contratual originalmente utilizada no respectivo conjunto habitacional e nas mesmas condições de pagamento.

8. O Departamento Comercial, através da Coordenadoria de Comercialização, convocará os candidatos constantes da lista de interessados do cadastro CIM, a ser atendido para a unidade retomada, para aferição de sua situação sócio-econômica e o informará do preço e das condições de pagamento para a

recomercialização do imóvel, no estado em que se encontre. **Estando o candidato apto a adquirir a unidade habitacional e aceitando as condições do negócio, assinará uma declaração de que concorda em adquiri-lo no estado em que se encontra e pelas condições que lhe foram apresentadas.**

8.1 Se a convocação resultar frustrada, em razão dos candidatos do cadastro do CIM não se enquadrarem nas condições de capacidade econômica contratual, ou se não houver interessados em adquirir o Imóvel em processo de recomercialização, mesmo depois de aplicada a condição do item 6.3 retro, o imóvel poderá ser oferecido para comercialização mediante demanda espontânea.

8.2 Na preservação dos interesses dos cadastrados do CIM, e em atendimento aos objetivos da Companhia, o levantamento dos interessados do cadastro do CIM e a constatação da impossibilidade de contratação, deverá estar formalizada no procedimento de comercialização para eventual comprovação do cumprimento da ordem de preferência.

8.3 Seja mediante convocação pelo cadastro do CIM, seja em caso de demanda espontânea, em havendo empate entre interessados, fica o Departamento Comercial autorizado a realizar o desempate, mediante os seguintes critérios, sucessivamente:

- a) maior valor de entrada, se ofertado;
- b) maior tempo de espera no Cadastro do CIM;
- c) maior quantidade de membros da família;

9. A fim de se reduzirem os riscos de esbulho possessório, o procedimento da recomercialização deverá ter caráter prioritário e, sempre que possível, o Departamento Comercial, através da Coordenadoria de Comercialização, deverá providenciar para que o novo comprador ocupe o imóvel o mais breve possível, nos termos do item 3.1. retro, para evitar que venha a ser invadido.

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

Esta Instrução entra em vigor nesta data, revogadas as disposições em contrário.

Campinas, 17 de Março de 2017

Original assinado e arquivado no D.A.

Samuel Ribeiro Rossilho
Diretor Presidente