

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 03/19

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, 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, anexando-se auto de reintegração de posse e chaves do imóvel, 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, que deverá ocorrer em 02 dias.

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

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. Após o Departamento de Planejamento 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 respeitando os valores de avaliação máximo e mínimo, do qual o imóvel não poderá ser recomercializado.

7. 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 socioeconômica 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 proposta de compra do imóvel em que concorda em adquiri-lo nas condições que lhe foram apresentadas.

7.1 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, o imóvel poderá ser oferecido para comercialização mediante demanda espontânea.

7.2 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.

7.3. 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;

8. 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.

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

Campinas, 21 de fevereiro de 2019.

Vinicius Issa Lima Riverete

Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro