

INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º 01/2025

Dispõe sobre diretrizes e procedimentos para a comercialização de imóveis transferidos à Companhia de Habitação Popular de Campinas, a título de contrapartida prevista na Lei Complementar Municipal n.º 184 de 2017 - EHIS-COHAB e na Lei Complementar n.º 312/2021.

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 transferidos à Companhia de Habitação Popular de Campinas (COHAB-CP), a título de contrapartida prevista no artigo 13, § 2 da Lei Complementar n.º 184 de 1º de novembro de 2017 - EHIS COHAB e no artigo 14 da Lei Complementar n.º 312 de 15 de outubro de 2021, expedindo a seguinte Instrução Normativa:

CAPÍTULO I

Das Considerações Iniciais

Art.1º. A unidade habitacional e/ou lote urbanizado proveniente de contrapartidas sociais, conforme regulamentado nessa IN, será destinado, preferencialmente aos cadastrados no CIM - Cadastro de Interessados em Moradia.

CAPÍTULO II

Do Procedimento Interno de Comercialização

Art.2º. A comercialização do(s) imóvel(is) recebido(s) em contrapartida, nos termos da Lei EHIS COHAB, será(ão) objeto de abertura de procedimento eletrônico – SEI, pela DiCAF, através da Gerência Administrativa, para cada grupo/lote de unidades habitacionais e lotes urbanizados



serem comercializados, devendo tal situação ser certificada no processo original que acompanhou internamente a parceria firmada.

Parágrafo único. Esse procedimento será instruído pela Gerência Administrativa com acompanhamento da Gerência de Aprovação EHIS, na ocasião da abertura, obrigatoriamente com:

- a) Planilha com a descrição dos imóveis, constando unidade, n.º bloco e apartamento, andar, vaga de garagem (se possui e número), metragem, dormitórios, banheiros e adaptação PCD;
- b) Equipamentos de lazer e 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.3º. Após instrução, nos termos do parágrafo único, do art. 2º, o procedimento será encaminhado ao DiCAF, que levará 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.

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.4º. A COHAB-CP, publicará Edital de Chamamento no site da COHAB-CP e no Diário Oficial do Município de Campinas, aos interessados devidamente cadastrados no CIM anteriormente a apresentação da proposta de aquisição, onde constará as condições para aquisição, e o regramento da comercialização e que preencham os pré-requisitos mínimos para aquisição dos imóveis/lotes no estado em que se encontra(m).

Art. 5º. 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.6º. Os custos para correta instrumentalização da comercialização - escritura, registro, tributos etc - correrão por conta do comprador ou promitente comprador.

CAPÍTULO III

Dos Procedimentos para Seleção do Comprador

Art.7º. A Gerência Comercial e Novos Negócios, através da Coordenadoria de Comercialização, atualizará e cadastrará aqueles que manifestarem interesse na aquisição para aferição de sua situação socioeconômica.

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 devidamente comprovada;
- 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 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. Havendo empate entre interessados, ocorrerá desempate mediante a análise dos seguintes critérios, sucessivamente:

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

Parágrafo quarto. 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;
- 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 à seu dispor, o serviço de correspondente bancário credenciado na Cohab-CP, tendo o prazo de vigência do edital para apresentação da documentação exigida, caso em que o acompanhamento da aprovação do crédito e trâmites correlatos, estando a documentação correta, fica sob responsabilidade do respectivo correspondente bancário.

Parágrafo primeiro: Ficando 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 nessa Companhia, se necessário, bem como assinatura de proposta de compra e concordância com as condições descritas nessa 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;
- d) 30 (trinta) dias para comprovação de registro da comercialização.

Parágrafo segundo. O não cumprimento dos prazos acima acarretará a imediata nulidade da proposta, sendo esta 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 nulidade, 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 solicitados, 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.10º. O interessado é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, sob pena de incorrer nas penalidades cabíveis, previstas no artigo 299 do Código Penal e às demais cominações legais aplicáveis.

Art.11. Atualizado e aprovado o cadastro do interessado e registrado o aceite quanto às condições de venda, este assinará proposta de compra e venda.

Art.12. 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.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 no caso da unidade habitacional será necessário a aprovação de financiamento bancário na instituição financeira escolhida pelo selecionado.

CAPÍTULO IV Do Imóvel

Art.14. A Gerência Administrativa, através da Coordenadoria Administrativa, será responsável pelo imóvel, garantindo a sua correta conservação até a imissão na posse ao comprador, bem como gestão e quitação das despesas inerentes ao mesmo.

Parágrafo único: Após a efetivação da comercialização, quer seja a definitiva transmissão da posse da unidade, caberá a Gerência Administrativa a alteração da titularidade das despesas passíveis de tal ação.

CAPÍTULO V Dos Critérios de Financiamento

Art.15. 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.

Instrução Normativa n.º 01/2025
Página 6 de 8

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.A circular stamp containing a handwritten signature in blue ink. Below the signature, the text "ELIANE MÁRCIA MARTINS" is printed, followed by "OAB/SP 352.164" and "DIRETORA JURÍDICA COHAB/CP".

ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP

Parágrafo único. Optando o pretense 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.16. 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

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 Executiva na forma do que determina o art. 28, VI do Estatuto Social da COHAB Campinas.

Art.19. A tarifa operacional prevista na tabela de “Taxas e Serviços da COHAB Campinas”, definida e aprovada em reunião do Conselho de Administração nº 489 de 20 de maio de 2021, no SEI - COHAB.2021.00001506-41, e reajuste conforme Instrução Normativa 02/2021, não incidirá nas comercializações tratadas nesta Instrução Normativa, na hipótese de financiamento através de instituição financeira.

Art.20. Esta Instrução Normativa entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.



Companhia de Habitação Popular de Campinas

Art.21. Aplicam-se, subsidiariamente, as normativas vigentes desta Companhia que não conflitem com as disposições constantes desta Instrução.

Campinas, 26 de Fevereiro de 2025.




ARLY DE LARA ROMÃO

Diretor Presidente da Companhia de Habitação Popular de Campinas



RODRIGO FERNANDO MARTINS

Diretor Comercial, Administrativo e Financeiro



ELIANE MÁRCIA MARTINS
OAB/SP 352.164
DIRETORA JURÍDICA
COHAB/CP