

## **DECRETO Nº 148 DE 24 DE JANEIRO DE 2017**

**SÚMULA:** Regulamenta o Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários da Companhia de Habitação de Londrina- COHAB-LD, previsto no artigo 10 e seguintes da Lei Municipal nº 9.866, de 20 de dezembro de 2005 e suas alterações, e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LONDRINA, ESTADO DO PARANÁ**, no uso de suas atribuições e, considerando o art. 23 da Lei Federal 10.150/2000 que dispõe sobre a novação de dívidas de contratos firmados junto ao SFH e o processo SEI nº 61.000001/2017-96; Considerando o momento econômico nacional e a necessidade de adequação das condições de renegociação dos contratos a realidade socioeconômica dos mutuários inadimplentes; Considerando que a permanência da situação de inadimplência dos mutuários acarretará no ajuizamento de ação judicial de cobrança a qual é onerosa à Cohab-LD e poderá culminar com a reintegração do imóvel; Considerando que, com o pagamento da dívida ou o seu parcelamento, o mutuário evita a execução judicial de seu contrato e conseqüentemente maiores despesas.

### **DECRETA:**

**Art. 1º** Fica regulamentado o Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários, visando à renegociação contratual de todos os mutuários da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD, compreendendo os financiamentos no âmbito do SFH - Sistema Financeiro da Habitação e Recursos Próprios da COHAB-LD, previsto no artigo 10 e seguintes da Lei Municipal nº 9.866, de 20 de dezembro de 2005 e suas alterações.

**Art. 2º** O Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários será constituído dos seguintes instrumentos:

- I - Parcelamento de prestações em atraso
- II - Incorporação de débitos
- III- Confissão de dívida
- IV - Novação.
- V - Novação por avaliação.
- VI - Regularização da ocupação.

### **DO PARCELAMENTO DE PRESTAÇÕES EM ATRASO, DA INCORPORAÇÃO DE DÉBITOS E DA CONFISSÃO DE DÍVIDA**

**Art. 3º** Os mutuários que optarem pelo parcelamento de prestações em atraso ou a incorporação de débitos terão que observar as seguintes disposições:

- I. O parcelamento das prestações em atraso poderá ser feito em até 60 (sessenta) meses, limitado ao prazo restante do financiamento.
- II. A incorporação de débitos poderá ser feita, mediante assinatura de instrumento próprio, limitado ao prazo remanescente do contrato, sendo vedada a incorporação para os contratos com cobertura do FCVS.
- III. A confissão de dívida poderá ser feita para os contratos com prazo finalizado, mediante assinatura de instrumento próprio, podendo ser parcelado em até 300 (trezentos) meses.
- IV. O valor da parcela negociada não poderá ser inferior a R\$ 100,00 (cem reais).
- V. O valor referente a parcela de entrada da negociação deverá ser pago à vista, no montante não inferior ao correspondente a uma prestação, sendo a mesma a de ordem de vencimento mais antigo. Somente no caso que o valor da prestação mais antiga com seus acréscimos de mora supere o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), poderá optar pelo pagamento da prestação em atraso em ordem diversa, cujo valor esteja imediatamente abaixo deste valor.

### **NOVAÇÃO E NOVAÇÃO POR AVALIAÇÃO**

**Art. 4º** A novação e a novação por avaliação serão aplicadas, aos mutuários com contratos de financiamento ativos ou inativos.

Parágrafo Único - Caberá a novação por avaliação, quando o saldo devedor remanescente do financiamento somado aos débitos em atraso for superior ao valor de mercado do imóvel, o qual será obtido mediante laudo técnico de avaliação do padrão habitacional original do financiamento.

**Art. 5º** A novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais e renegociação dos saldos devedores dos financiamentos, em prazos que resultem em encargos compatíveis com a capacidade de pagamento dos mutuários, respeitados os seguintes limites:

I. A soma da idade do principal mutuário mais o prazo de pagamento das respectivas parcelas não poderá ser superior a 80 (oitenta) anos e 6 (seis) meses, exceto mediante apólice de seguro apresentada pelo próprio mutuário que atenda à Resolução nº 3.811, de 19 de novembro de 2009, do Banco Central.

II. O valor da prestação poderá comprometer até 25% (vinte e cinco por cento) da renda familiar e não será inferior a 10% (dez por cento) do valor do Salário Mínimo Nacional.

III. O valor da entrada, para requerer a novação ou a novação por avaliação, deverá ser pago à vista, no montante não inferior ao correspondente a uma prestação, sendo a mesma a de ordem de vencimento mais antigo. Somente no caso que o valor da prestação mais antiga com seus acréscimos de mora supere o valor de R\$ 300,00 (trezentos reais), poderá optar pelo pagamento da prestação em atraso em ordem diversa, cujo valor esteja imediatamente abaixo deste valor.

IV. O prazo do financiamento poderá ser em até 300 (trezentos) meses.

**Art. 6º** Para os imóveis que forem repactuados através de "Novação" ou "Novação por Avaliação", após a vigência deste Programa, fica estabelecido que, para cálculo das prestações a partir da assinatura do novo contrato, as taxas de juros serão de 6% (seis por cento) ao ano, para todos os empreendimentos.

### **REGULARIZAÇÃO DA OCUPAÇÃO**

**Art. 7º** A regularização da ocupação consiste na venda preferencial aos atuais ocupantes de imóveis, considerando:

I. A devolução do imóvel, por parte do mutuário ou promitente comprador, como dação em pagamento, pelo valor da dívida.

II. Ação judicial transitada em julgado.

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 8º** Aos mutuários que possuam contratos com cobertura do Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS ficam assegurados ainda os direitos previstos na Lei Federal nº 10.150, de 21 de dezembro de 2000, desde que preenchidos e apurados os requisitos de habilitação e participação do FCVS.

Parágrafo único. Ainda que ocorra a negativa de cobertura emitida pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais - FCVS, para os imóveis já quitados com participação do FCVS na forma da legislação vigente, será autorizada a emissão da escritura pública, e as eventuais diferenças e prejuízos serão absorvidos pela COHAB-LD.

**Art. 9º.** Ficam excluídos deste Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários:

I. Os permissionários de imóveis cujos empreendimentos foram realizados com Recursos Próprios da COHAB-LD, exceto para aquisição do respectivo imóvel.

II. Os imóveis denominados Casas de Ardósia, até que o Poder Judiciário conclua definitivamente as ações pendentes, em que os respectivos empreendimentos façam parte, sendo que, nestes casos, não serão emitidas as escrituras e nem liberado o ônus.

**Art. 10.** Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina.

**Art. 11.** Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto Municipal nº 1402, de 22 de novembro de 2013.

Londrina, 24 de janeiro de 2017.

Marcelo Belinati Martins - Prefeito do Município,

Janderson Marcelo Canhada - Secretário de Governo,

Marcelo Baldassare Cortez - Diretor Presidente da Cohab-Ld