

COHAB - COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA

RESOLUÇÃO/CAD N°001 DE 20 DE FEVEREIRO DE 2017

SÚMULA :

Regulamenta as condições para inscrição, seleção e enquadramento em Programas Habitacionais, comercialização, recomercialização, permissões de uso, e dá outras providências.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB-LD, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 21 do Estatuto Social.

RESOLVE:

Art. 1º. Regulamentar as condições para inscrição e seleção de pessoas para enquadramento em Programas Habitacionais, bem como para recomercialização e permissão de uso de imóveis da Companhia.

DAS CONDIÇÕES PARA INSCRIÇÃO E SELEÇÃO

Art. 2º. Serão considerados candidatos à aquisição de unidade habitacional no Município de Londrina, as pessoas que se cadastraram a partir de 14/10/2002, data do início do processo de informatização dos cadastros na COHAB-LD.

Art. 3º. A realização de cadastro não gera garantia de contemplação e direciona-se às pessoas que não sejam proprietárias, arrendatários ou promitentes compradoras de qualquer imóvel residencial, concluído ou em construção, financiado ou não no território nacional.

Parágrafo Único. O cadastro é pessoal, intransferível e permanente, sendo de inteira responsabilidade do inscrito a atualização das informações contidas no mesmo, tais como alterações de endereço, números de telefones, dependentes, rendimentos dentre outros.

Art. 4º. A convocação do cadastrado para Programas Habitacionais, recomercialização ou permissão de uso de imóveis poderá ser feita por telefone, por meio eletrônico digital, via Correios, ou ainda através de divulgação pelos órgãos de imprensa a critério da COHAB-LD.

Parágrafo Único. O cadastrado será atendido uma única vez, independentemente do Programa pelo qual foi contemplado, ficando vedado o atendimento de pessoas que não façam parte do cadastro de inscritos da Companhia.

Art. 5º. A convocação e contemplação dos candidatos cadastrados obedecerão à ordem cronológica de inscrição, respeitadas primeiramente as regras e critérios estabelecidos por cada Programa Habitacional.

Parágrafo Único. Poderá haver o atendimento fora da ordem cronológica de inscrição nos casos de famílias em situação de risco devidamente comprovado através de laudo técnico-social ou através de pedido do Poder Judiciário.

DA RECOMERCIALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art 6º. Os imóveis que forem reintegrados ao domínio da Companhia serão recomercializados pelo Departamento Imobiliário, através da Seção de Comercialização e Regularização Fundiária.

Art. 7º. A convocação dos interessados será realizada por meio de edital, onde constará a relação dos imóveis disponíveis e as condições para aquisição, e será direcionada a todos os cadastrados na Companhia, cuja divulgação será realizada, preferencialmente, através de publicação no Jornal Oficial do Município e em jornal de grande circulação na cidade.

Art. 8º. Os inscritos deverão manifestar seu interesse na aquisição do imóvel, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, através de requerimento, o qual deverá ser protocolado na Seção de Atendimento da COHAB-LD, juntamente com os documentos exigidos no edital.

Art. 9º. Caso mais de um inscrito demonstre interesse na aquisição do imóvel e atendam a todas às exigências documentais, será dada preferência ao cadastro mais antigo.

Art. 10. Esgotado o prazo para manifestação previsto no edital de convocação, sem que haja interessado(s) pelo(s) imóvel(is), poderá ser convocado qualquer inscrito que atenda a todas às exigências documentais, independentemente da ordem de inscrição.

Art. 11. Para aprovação do candidato será verificada a situação cadastral, mediante consulta junto aos órgãos de proteção ao crédito como SERASA e SPC, verificação da regularidade do CPF junto à Secretaria da Receita Federal, bem como a capacidade de endividamento, considerando-se para isso o valor da avaliação do imóvel, incluindo, quando houver, o valor da cota condominial.

Art. 12. A constatação de que o candidato cadastrado consta no Cadastro Nacional de Mutuários - CADMUT é fato impeditivo à aquisição de novo financiamento habitacional.

Art. 13. Aos candidatos interessados que atenderam a todas as exigências para recomercialização de imóvel e que não puderam adquirir-lo em razão da ordem cronológica de inscrição, a Companhia poderá ofertar outros imóveis que forem objetos de reintegração de posse no prazo de até 6 (seis) meses, com o aproveitamento da análise da primeira convocação.

Art. 14. Em caso de imóveis em que a COHAB-LD adjudicou, estando o mesmo ocupado por terceiros de boa fé, visando o atendimento do interesse público e verificada a conveniência e oportunidade do ato, sempre que possível, será analisada a possibilidade de se efetuar a recomercialização com o próprio ocupante, desde que o mesmo preencha todas as condições legais e necessárias.

Art. 15. Os imóveis situados fora do Município de Londrina poderão ser recomercializados, em conformidade com o valor do anexo único da Resolução CAD 005/2014 acrescidos do multiplicador 1,5 (Um vírgula cinco), independentemente de convocação, com qualquer pessoa residente no Município onde está localizado o imóvel, que manifestar interesse e desde que preencha todas as condições legais e necessárias para aquisição do imóvel através do S.F.H (Sistema Financeiro da Habitação).

Parágrafo Único. Para indicar que o imóvel está disponível para recomercialização, poderá ser utilizada placa informativa que será fixada na frente do imóvel.

DA PERMISSÃO DE USO PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS

Art. 16. Os imóveis residenciais, que a Companhia for detentora da posse e que não estejam disponíveis para recomercialização, poderão ser outorgados em permissão de uso com os inscritos no cadastro da COHAB-LD, pela ordem cronológica de inscrição, atendidos aos requisitos previstos no Art. 11 .

§ 1º: O prazo para permissão de uso do imóvel será de até 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogado, respeitados os limites legais e/ou até que o imóvel esteja disponível para ser recomercializado, dispensada a licitação nos termos da alínea "f", do inciso I, do art.17 da Lei Federal nº8.666/93.

§ 2º: A permissão de uso dos imóveis tem como finalidade evitar que os mesmos permaneçam vazios, propiciando invasões, depredações ou utilização para fins diversos e escusos, gerando despesas para a Companhia com taxas condominiais e IPTU.

Art. 17. O valor da permissão de uso para imóveis residenciais será auferido pela aplicação do percentual de 0,50% (meio por cento) sobre o valor da avaliação de mercado do imóvel, cujo parecer técnico será elaborado pela Diretoria Técnica.

§ 1º: O valor pago pelo permissionário do imóvel será atualizado automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, pelo índice do IGP-M ou outro que vier substituí-lo.

§ 2º. Além do valor da permissão de uso, os permissionários serão responsáveis pelo pagamento de todos os tributos e taxas que incidirem sobre o imóvel, em especial cotas condominiais e IPTU, da data de ocupação até a sua efetiva devolução à Companhia.

Art. 18. Havendo débitos em atraso referentes ao IPTU, cotas condominiais e/ou parcelas da permissão de uso, não será permitida a prorrogação da permissão de uso, devendo o permissionário, nessa situação, promover a desocupação do imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do término do contrato, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais necessárias à reintegração de posse e recebimento dos valores devidos.

Art. 19. Para o atendimento às famílias em situação de risco, ou caracterizada extrema pobreza, estando incluída no Cadastro Único do Governo Federal com o devido Número de Inscrição Social – NIS e mediante Relatório Social poderá ser firmado Contrato de Permissão de Uso Não Onerosa, pelo prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que no decorrer desse período a família deverá ser encaminhada aos programas destinados à população de baixa renda.

Art. 20. Em caso de imóveis em que a COHAB-LD for detentora da posse, estando o mesmo ocupado por terceiros, com exceção do mutuário que deu origem a reintegração do imóvel a posse da Cohab-Ld, visando o atendimento do interesse público e verificada a conveniência e oportunidade do ato, sempre que possível, será analisada a possibilidade de se efetuar a permissão de uso com o próprio ocupante, desde que o mesmo preencha todas as condições legais e necessárias.

Parágrafo Único. A justificativa para o atendimento ao próprio ocupante encontra respaldo no próprio caráter social para o qual foi criada a COHAB-LD, nos termos do art. 3º do seu Estatuto e baseado nos princípios da economicidade, da razoabilidade e da proporcionalidade, bem como em atendimento ao disposto ao art. 15 da Lei 9.866/2005 e suas alterações.

Art. 21. No momento em que os imóveis permissionados em uso estiverem disponíveis para recomercialização, deverão ser convocados, preferencialmente, os próprios permissionários para optarem pela aquisição do imóvel, desde que preencham os requisitos legais e necessários.

Art. 22. Os permissionários que, ao serem convocados para efetivar o processo de recomercialização do imóvel, no prazo estipulado não apresentarem a documentação exigida, ou na análise documental for constatado o não preenchimento das condições necessárias para aquisição do financiamento, deverão desocupar voluntariamente o imóvel com a efetiva devolução das chaves, devendo ser apresentados, na ocasião, comprovante de pagamento e quitação de despesas relativas à energia elétrica, água, IPTU e condomínio, se houver, e das parcelas da permissão de uso.

Parágrafo Único - Não sendo possível a recomercialização do imóvel com o permissionário ou ocupante deverão ser convocados os demais candidatos previamente cadastrados.

Art. 23. A COHAB-LD reserva-se ao direito de exigir todos os documentos que julgar necessários, a fim de comprovação da renda declarada, inclusive a Declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega na Receita Federal, bem como certidões dos Cartórios de Registro de Imóveis, do Cartório do Distribuidor e outros constantes da relação de documentos necessários para permissão de uso e/ou recomercialização.

DA PERMISSÃO DE USO PARA IMÓVEIS COMERCIAIS

Art. 24. Os imóveis comerciais somente serão permissionados em uso, mediante processo licitatório nos termos da Lei Federal nº 8.666/93 e avaliação prévia, cujo parecer técnico será elaborado pela Diretoria Técnica.

§ 1º. Os imóveis poderão ser permissionados em uso por até 60 (sessenta) meses, conforme disposição legal.

§ 2º. O valor pago pelo permissionário do imóvel será atualizado automaticamente a cada período de 12 (doze) meses, pelo índice do IGP-M ou outro que vier substituí-lo.

Art. 25. Poderá ser realizada a cessão de uso de imóveis para órgãos da administração pública direta ou indireta, bem como a permissão de uso às entidades declaradas de utilidade pública, ficando dispensada a licitação nos termos do § 2º do art. 17 da Lei Federal nº 8.666/93, devendo, nesses casos serem submetidos e autorizados pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD.

Art. 26. Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD.

Art. 27. Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a RESOLUÇÃO/CAD nº 005/2015 e 002/2014, bem como as disposições em contrário.

Londrina, 20 de fevereiro de 2017.

Marcelo Baldassarre Cortez – Presidente,

Paulo Renato Mattiuz de Carvalho – Conselheiro,

Ciro Novais Fernandes – Conselheiro,

Alexandre Fujita – Conselheiro,

Matheus Secato Gandolfi – Conselheiro,

Silvio Toshio Saruwatari – Conselheiro,

Lindelma Furtado de Melo Chionpato – Conselheira