

**RESOLUÇÃO/CAD Nº 002 DE 20 DE MAIO DE 2013.**

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 dá outras providências.

**O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 21 do Estatuto Social e modo possibilitar a renegociação dos débitos dos contratos de mutuários em atraso.

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Regularizar 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.

**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 240 (duzentos e quarenta) meses.

IV - O valor da parcela negociada não poderá ser inferior a R\$ 75,00 (setenta e cinco reais).

V - O valor da entrada da negociação deverá ser pago à vista no montante não inferior ao correspondente a três parcelas.

## NOVAÇÃO E NOVAÇÃO POR AVALIAÇÃO

**Art. 4º** A novação e a novação por avaliação serão aplicadas, exclusivamente, aos mutuários com contratos de financiamento ativos ou inativos no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH.

**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 15% (quinze 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 três parcelas.

IV – O prazo do financiamento poderá ser em até 240 (duzentos e quarenta) 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 os empreendimentos: Aimará, Cambezinho, Tucanos, Ilha Bela e Aurora Tropical; e de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) ao ano para os demais 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 na forma da Lei nº 10.150/2000, será autorizada a emissão da escritura pública, e as eventuais diferenças e prejuízos serão absorvidos pela COHAB-LD, somente depois de esgotadas todas as possibilidades de recursos junto ao FCVS.

**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 objetos de ação judiciais contra a COHAB-LD, até que ocorra a desistência da ação.

III – Os imóveis objetos de ação judiciais promovidos pela COHAB-LD, até que ocorra a composição entre as partes, mediante pagamento das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios de sucumbência.

IV – 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.** EXCLUÍDO

**Art. 11.** Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina.

**Art. 12.** Esta Resolução entrará em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Resolução/CAD nº 10 de 16 de junho de 2010.

Londrina, 29 de novembro de 2013.

**JOSÉ ROBERTO HOFFMANN**  
PRESIDENTE DO CONSELHO

**DENISE ROMERO SOARES BRUNELLI**  
CONSELHEIRA

**FAUSTO CABRAL XAVIER**  
CONSELHEIRO

**JOSÉ GABRIEL SALLES FERREIRA**  
CONSELHEIRO

**CARLOS ROBERTO DA CRUZ**  
CONSELHEIRO

**ANTONIO DOS SANTOS JOTA**  
CONSELHEIRO

**LINDELMA FURTADO DE MELO CHIONPATO**  
CONSELHEIRA