




PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE
ESTADO DE SÃO PAULO

OFÍCIO INTERNO

Em expediente o Departamento de Habitação encaminhou a este Departamento resposta de questionamento para ser analisada para complementação e, após, ser remetida para o Gabinete tomar as providências. No caso, segue em anexo respostas de requerimentos realizados pela Câmara Municipal, cujo texto o Departamento Jurídico reitera e pede remessa para leitura na próxima sessão da casa legislativa.

Caconde, 05 de novembro de 2021.

Dra. Flávia Michelle dos Santos Munhoz Gongora
Diretora Jurídica


Dra. Lais Moreira de Almeida
Coordenadora Setorial



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

02/12
C

DE: HABITAÇÃO
PARA: JURÍDICO

Em decorrência do requerimento nº 010/2021 da Câmara Municipal assinado pelo respeitável Presidente senhor Richard Silva Ferfaglia Maguim, acompanhado dos vereadores Ivani Aparecida Ferreira e Sandro Aparecido Martins.

Com todo acatamento, respeito e apreço, apresentamos as considerações conforme desenvolvemos nossos trabalhos, para tanto segue este expediente munido do necessário em atenção ao requerido, desta forma, seja analisado e, em ato sequente seja dado conhecimento ao digno Prefeito Municipal senhor João Filipe Muniz Basilli, havendo concordância, seja objeto de protocolo na Câmara Municipal, **rogando seja lido no expediente da sessão.**

De início, vale dizer que no tocante aos empreendimentos habitacionais da CDHU, temos como responsável "Andréa Cristina Bazilli", escolhida e convidada para função de confiança, pelo Prefeito Municipal João Filipe Muniz Basilli que visa justiça social, tal nomeação ocorreu em decorrência da competência, preparo, inteligência e eficiência da nomeada (Andréa Cristina Bazilli), com aprovação/respaldo e valorizada pela Regional da CDHU – Araraquara, responsável pela cidade de Caconde SP.

Antes das respostas ao solicitado, reportamos que conforme consta do requerimento, tal requisição foi em decorrência de reunião ocorrida na Câmara em 11 de agosto de 2021, para tanto, vale esclarecer que o Diretor de Habitação do município não foi convidado, haja vista, que os atos do legislativo segundo entendemos devem ser formalizados como preceitua as normativas, não há nos assentamentos da municipalidade nem mesmo da habitação, quaisquer ofícios neste sentido, também não houve para a responsável pela CDHU (Andréa Cristina Bazilli).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do quadro que o requerimento foi resultado da citada reunião, que temos certeza acarretou ata, para documentar a ocorrência/acontecimento, interpretamos que deveria para embasar o requerimento para municipalidade, ser juntada cópia da ata da reunião citada, pois não temos conhecimento do seu teor até esta ocasião, motivo de lamento de nossa parte, porquanto na ata deve constar os moradores/mutuários, autoridades e servidores convidados, quais os presentes, relatos dos presentes em especial dos moradores/mutuários, **já aproveitamos o ensejo para postular cópia da ata, documento este de suma importância para subsidiar o requerimento e abastecer a administração pública/habitação CDHU de informações de forma real e registro/arquivo do departamento, visto que, como dito no requerimento houve relatos dos moradores/mutuários que participaram da reunião já mencionada.**

Causa estranheza que o requerimento expressa preocupação apenas e tão somente com moradores mutuários do Loteamento Caconde D – José Fornari, e os moradores/mutuários dos demais empreendimentos habitacionais da cidade de Caconde, e ainda do empreendimento habitacional do querido Distrito de Barrânia, não merecem por parte dos vereadores requerentes o mesmo tratamento/preocupação.

Estranheza também à vista do contido no requerimento, dado que temos o departamento de habitação, cuja CDHU municipal é parte integrante, sediado na Rua Duque de Caxias, 247, que dista poucos metros da Câmara municipal, franqueado para autoridades, público/municípios em especial para os nobres vereadores das 8:00 às 17:00 horas,

Importante salientar que até esta ocasião com dez meses de administração, dos três Edis (Nobres Vereadores) autores do requerimento, apenas um esteve presente no departamento habitacional, o que causa surpresa, pois nossa satisfação é imensa em recebe-los para se inteirar dos trabalhos realizados/desenvolvidos e a serem desenvolvidos, pois é inerente a função de vereador.

QUANTO AS PERGUNTAS FORMULADAS ASSIM RESPONDEMOS:

A) Existe na municipalidade assessoria jurídica e contábil que oferece suporte aos atos diretivos da habitação e CDHU à nível municipal, para tanto, de forma ágil e valorizando a dignidade da pessoa, em especial moradores/mutuários da CDHU,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

tanto é que o setor da CDHU municipal atende em média por dia 05(cinco) famílias, as quais são informadas, esclarecidas e orientadas, o que nos causa satisfação do dever cumprido, levando em conta os princípios basilares da administração pública, tais como: legalidade, impessoalidade, publicidade e eficiência, motivo pelo qual somos guiados pelo profissionalismo.

Em suma temos uma estrutura específica/própria e suficiente para sanar as dúvidas dos mutuários, pois além da disposição em servir, respeito pelos munícipes, em especial mutuários, possuímos um canal direto com os profissionais da administração da CDHU regional e Estadual, caso os vereadores requerentes até então não tenham, basta vir até este departamento que fornecemos, ou formular/pleitear por escrito. Aproveitamos para sugerir/recomendar aos vereadores que assinaram o requerimento que acaso forem procurados por moradores/mutuários os acompanhem até este departamento subscritor (Habitação/CDHU), oferecendo aos mesmo/mutuários apoio e suporte, e assim agindo, exercendo união do legislativo com executivo, serão ainda testemunhos da atenção/orientação que dedicamos aos moradores e mutuários.

B)As ações são diárias pelo departamento de habitação/ CDHU, tanto é verdade que ao final deste será apresentado um relatório dos atos praticados pelo setor especificamente requerido, isto é, CDHU, cujas ações desenvolvidas pela responsável Andréia Cristina Bazilli, desde o dia 03/02/2021, quando assumiu a função até a presente data, com resultados positivos.

C)Não vislumbramos necessidade de firmar termo de cooperação perante o CEJUSC (Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania) , pois com referência aos contratos do empreendimento habitacional que foi requerido, ou seja, Caconde "D" José Fornari, são contratos de Alienação fiduciária e desta feita não podem realizar acordos via CEJUSC, situação esta informada e documentada pela CDHU (cópia anexa), e dos referidos contratos constam a forma de negociação dos contratos que versam sobre alienação fiduciária, ou seja, negociação através dos agente municipal, no caso ANDRÉIA CRISTINA BAZILLI.

OBS: Conforme constou da reposta letra b) , segue relatório dos atos da CDHU municipal:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

04/12
01

ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DO SETOR DA CDHU/ HABITAÇÃO (2021)

Período de 03/02/2021 a 22/10/2021

Foram baixadas as prestações dos seguintes mutuários:

- Regina de Paula Silveira
- Aline de Fátima Oliveira
- Sandra Cardoso de Paiva
- Joelma Aparecida da Silva Correa
- Gildo de Oliveitra
- Mauro Donizetti Ferreira
- Andréia Cristina de Souza
- Nilson Donizetti Jacon
- Rubens Carlos Cepollini
- Ana Maria Stracieri
- Deusa Pereira Pedro
- Marcia D. Martins
- Ednilson Fernando de Mello
- Lourdes Helena de Almeida
- João Paulo Barbosa
- Rodolfo Rodrigo dos Santos

Obs: Este departamento, especificamente o Setor Municipal da CDHU foi procurado por 28 mutuários, visando diminuir prestações, sendo que conseguimos baixar de 16 (dezesesseis) mutuários, 10(dez) estão sob análise da CDHU, e apenas 02 (dois) foram negados, um pelo motivo de estar com 23 prestações em atraso e o outro em razão da renda declarada estar de acordo com o valor da prestação. Em média cada prestação foi baixada no percentual de 30% do valor pago anteriormente.

Foram conseguidas as seguintes quitações por pagamento:

- José Eduardo dos Santos
- Euripedes Donizetti Marcos Custodio
- Marcio Marcelo da Silva
- Claudine Alexandre
- João de Paula
- Aristides Aparecido Ribeiro
- Julieta de Fátima Fiorante
- Luiz Henrique Poli



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

- Antônio Augusto Pocaia
- Mário Sebastião de Souza
- José Paulo Barbosa
- Jovail Barbosa do Prado
- Osmar Gonçalves da Costa
- Nival dos Reis Diniz

Foram conseguidas as seguintes quitações por Óbito:

- Ana Rita Lopes da Silva
- João Rodrigues

Transferências:

- Ana Maria Rossi Stracieri
- Marília Daniela Miquetti Reneis

Foi conseguido vários descontos de prestações de unidades habitacionais (casas populares), que estavam em situação de atraso, assim resultando em benefícios aos mutuários, e mais várias outras solicitações que foram enviadas as documentações e estamos no aguardo do retorno da CDHU.

Andréia Cristina Bazilli
Agente Fiscal-CDHU

Segue cópias de documentos necessários para instruir o aqui contido.
Atenciosamente,
Caconde, 22 de Outubro de 2021.

Luis Henrique de Almeida
Diretor de Habitação

05/12
[assinatura]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

RELATÓRIO DO SETOR DA CDHU/ HABITAÇÃO (2021)

Período de 03/02/2021 a 22/10/2021

Foram baixadas as prestações dos seguintes mutuários:

- Regina de Paula Silveira
- Aline de Fátima Oliveira
- Sandra Cardoso de Paiva
- Joelma Aparecida da Silva Correa
- Gildo de Oliveitra
- Mauro Donizetti Ferreira
- Andréia Cristina de Souza
- Nilson Donizetti Jacon
- Rubens Carlos Cepollini
- Ana Maria Stracieri
- Deusa Pereira Pedro
- Marcia D. Martins
- Ednilson Fernando de Mello
- Lourdes Helena de Almeida
- João Paulo Barbosa
- Rodolfo Rodrigo dos Santos

Obs: Em média cada prestação, foi baixada no percentual de 30% do valor pago anteriormente.

Foram conseguidas as seguintes quitações por pagamento:

- José Eduardo dos Santos
- Euripedes Donizetti Marcos Custodio
- Marcio Marcelo da Silva
- Claudine Alexandre
- João de Paula
- Aristides Aparecido Ribeiro
- Julieta de Fátima Fiorante
- Luiz Henrique Poli
- Antônio Augusto Pocaia
- Mário Sebastião de Souza
- José Paulo Barbosa
- Jovail Barbosa do Prado
- Osmar Gonçalves da Costa
- Nival dos Reis Diniz



PREFEITURA DA ESTÂNCIA CLIMÁTICA DE CACONDE

ESTADO DE SÃO PAULO

07/12/21
02
[Signature]
[Signature]

Foram conseguidas as seguintes quitações por Obito:

- Ana Rita Lopes da Silva
- João Rodrigues

Transferências:

- Ana Maria Rossi Stracieri
- Marília Daniela Miquetti Reneis

Foi conseguido vários descontos de prestações de unidades habitacionais (casas populares), que estavam em situação de atrasado, assim resultando em benefícios aos mutuários, e mais várias outras solicitações que foram enviadas as documentações e estamos no aguardo do retorno da CDHU.

Caconde 22 de Outubro de 2021

[Signature]

De acordo
Caconde 22 de Outubro de 2021.
[Signature]

LUIS HENRIQUE DE ALMEIDA
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO
RG 12 388 515-56

08/11/21
[assinatura]**ENC: Contrato AF**

De: Walter Silvério Siqueira
Para: cdhu@pmcaconde.sp.gov.br
Cópia: BeSANTOS@cdhu.sp.gov.br

Cópia oculta:

Assunto: ENC: Contrato AF

Enviada em: 20/10/2021 | 16:28

Recebida em: 20/10/2021 | 16:28

Outlook-fe2... .png 112.66 KB

Outlook-emo... .png 50.99 KB

Contrato AF.pdf 295.65 KB

Boa tarde Andréia.

Os contratos do Empreendimento Caconde D (José Fornari) não podem realizar acordos via CEJUSC, por se tratarem de Contratos de Alienação Fiduciária.

Os contratos do Empreendimento Caconde E (Barrânia), também não podem ser realizados acordos via CEJUSC, por se tratarem de Contratos de Alienação Fiduciária.

Seguem no anexo, cláusulas sobre a forma de negociação dos contratos de Alienação Fiduciária.

Obs: No momento os processos estão suspensos via Cartório de Registro de Imóveis, podendo os mutuários interessados, procurarem os nossos Agentes Municipais e efetuarem acordos administrativos.

Já solicitei a Procuração em São Paulo.

Atenciosamente,

Companhia de
Desenvolvimento
Habitacional
e Urbano

CDHU

Walter Silvério Siqueira
Líder da Regional de Araraquara
Av. Mariano Mingotti, 40
Vila Harmonia - Araraquara/SP
Tel.: (16) 2108-2662
Cel.: (16) 99218-3705
www.cdhu.sp.gov.br

De: Pedro Francisco do Rego Neto <PFREGO@apoiocdhu.sp.gov.br>

Enviado: quarta-feira, 20 de outubro de 2021 16:02

Para: Walter Silvério Siqueira <WSiqueira@cdhu.sp.gov.br>

Assunto: Contrato AF

Walter, boa tarde !

Anexo um pedaço do contrato de Alienação Fiduciária onde informa que no caso de atraso superior a 60 dias, que os mutuários serão intimados e que no prazo de 15 dias a pagarem os débitos.

À partir da Cláusula DÉCIMA SÉTIMA - PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO.

Acredito que isso irá te ajudar.

Qualquer dúvida estou à disposição

Atenciosamente,

Pedro Neto
Alienação Fiduciária
Núcleo de Cobrança Administrativa
Gerência de Cobrança de Mutuários
Telefone: (11) 2505-2891
CDHU

09/12/2009

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

- a) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste contrato e calculada "pro rata die", observados os critérios a seguir:
- a.1) quando o pagamento ocorrer além da data do vencimento da prestação, mas dentro do mês de seu vencimento, o valor da prestação, calculado na forma deste contrato, será atualizado monetariamente, desde o dia de seu vencimento, até o dia de seu efetivo pagamento, mediante incidência diária de 1/30 da última variação percentual do Índice eleito neste contrato;
- a.2) quando o pagamento ocorrer em mês posterior ao do vencimento da prestação, o valor desta será atualizado monetariamente até o mês em que se der o pagamento, com base no critério de atualização monetária aqui previsto. A partir daí, e até o dia em que for efetuado o pagamento, seus valores serão atualizados monetariamente pelo mesmo critério previsto na letra "a.1", supra;
- b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;
- c) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente;
- d) despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, esta na base de cinco por cento (5%) sobre a dívida apurada, conforme alínea "b" do parágrafo primeiro da Cláusula Vigésima ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PROCEDIMENTO DE INTIMAÇÃO

No caso de mora ou atraso superior a 60 (sessenta) dias no pagamento de qualquer das prestações, de acordo com o Art 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, o(a,s) COMPRADOR(A,ES) e DEVEDOR(E,AS) será(ão) intimado(s) a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data de intimação, a prestação devida e as que se vencerem até a data do pagamento, com os juros convencionais, multa, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas com a cobrança e a intimação.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos efeitos legais e contratuais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela CDHU, ou seu cessionário, ao Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) ou por quem deva receber a intimação;
- c) a intimação será feita pessoalmente ao(à,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES), ou a seu representante legal ou a procurador regularmente constituído; c.1) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 15 (quinze) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;

10/12

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

- d) se o destinatário da intimação se recusar a recebê-la, o Oficial certificará o fato, fazendo incidir os mesmos efeitos da intimação entregue;
- e) o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) tem(têm) ciência inequívoca, neste ato, de que não há necessidade de sua intimação pessoal da data de realização do leilão extrajudicial, razão pela qual, se houver interesse em seu acompanhamento, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) poderá(ão) solicitar, por escrito, informações perante a CDHU, sem prejuízo da continuidade plena do leilão extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – PURGAÇÃO DA MORA

Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, em dinheiro ou por meio de cheque exclusivamente administrativo, nominativo à CDHU ou a quem expressamente indicado na intimação, convalidará o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à CDHU as importâncias recebidas, cabendo também ao(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e DEVEDOR(A,S,ES) o pagamento das despesas de cobrança e de intimação. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e DEVEDOR(A,S,ES) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e DEVEDOR(A,S,ES) juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencer após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO ÚNICO – Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia do efetivo pagamento, deverá ser paga pelo(a,s) COMPRADOR(A,S,ES), juntamente com a primeira ou segunda prestação, cujo vencimento venha a ocorrer após a data da purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Na hipótese de o(a,s) COMPRADOR(ES) e DEVEDOR(ES) não purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI e laudêmio, se for o caso, promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da CDHU, ou do cessionário do crédito deste contrato, cumpridas as formalidades legais, nos termos do parágrafo 7º do Art. 26 e Caput do Artigo 27 da Lei nº 9.514/1997.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Uma vez consolidada a propriedade no credor, deverá o imóvel ser alienado pela CDHU a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 20.11.97, como a seguir se explicita:

- a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;
- b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da CDHU, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no Quadro Resumo;
- c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea "b", supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida;
- d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três (3) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do imóvel ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local do imóvel, não houver imprensa com circulação diária;

01/12

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

restituição ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) de qualquer quantia a que título for;

b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a CDHU disponibilizará ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) termo de extinção da obrigação. Também será extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante.

PARÁGRAFO QUARTO - Caso em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES), a CDHU colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente do(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES).

PARÁGRAFO QUINTO - O disposto no parágrafo anterior importará em recíproca quitação, não se aplicando a parte final do artigo 1.219 do Código Civil.

PARÁGRAFO SEXTO - A CDHU manterá, em seus escritórios, à disposição do(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(ões).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL

O(A,S) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) deverá(ão) restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da CDHU, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à CDHU, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão:

- a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás incorridas após a data da realização do público leilão;
- b) de todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu.

PARÁGRAFO ÚNICO - O(A,S) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) pagará(ao) à CDHU, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a 1% (um) por cento do valor do imóvel, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE

Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a CDHU, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel, quer tenha adquirido no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se o(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) ciente(s) de que, nos termos do art. 30 da lei 9514/1997, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da CDHU, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

Em havendo permissão legal e na hipótese de o(s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) transferir(em) ou ceder(em) os direitos que detenham em decorrência do presente instrumento, tal transferência ou cessão de direitos somente poderá se dar em observância ao disposto na Lei Estadual n.º 12.276, de 21/02/2006, sob pena de vencimento antecipado da dívida.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL
COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA**

12/12
[assinatura]

e) a CDHU, já como titular de domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – CONCEITOS PARA FINS DE LEILÃO - Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

- a) valor do imóvel é o mencionado no campo 06 do Quadro Resumo, incluído o valor das benfeitorias necessárias, executadas às expensas do(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES), obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato, atualizado monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada pelo mesmo índice e periodicidade que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento a partir da presente data;
- b) valor da dívida é o equivalente à soma do saldo devedor, nele incluídas as prestações, a TCP e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da CDHU e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas;
 - b.1) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos à data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial;
 - b.2) mensalidades (valores vencidos e não pagos à data do leilão) devidas a associação de moradores ou entidade assemelhada, se o imóvel integrar empreendimento com tal característica;
 - b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.4) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;
 - b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela CDHU em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES);
 - b.6) custeio dos reparos necessários à reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES), a menos que ele já o tenha devolvido em tais condições à CDHU ou ao adquirente no leilão extrajudicial;
 - b.7) imposto de transmissão – ITBI e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela CDHU, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES);
 - b.8) importâncias, eventualmente, despendidas pela CDHU com o registro do presente instrumento no Serviço de Registro de Imóveis competente, no caso de o(a,s) COMPRADOR(A,S) e DEVEDOR(E,AS) não o terem realizado;
 - b.9) encargos e custas com a intimação do(a,s) COMPRADOR(A,S) e DEVEDOR(E,AS);
 - b.10) quantias despendidas com a realização dos públicos leilões, nestas compreendidas, dentre outras, as com a publicação de editais, anúncios e comissão do leiloeiro.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do imóvel ou da dívida, o maior deles, será realizado segundo leilão; se superior, a CDHU entregará ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) a importância que sobrar, na forma adiante estipulada.

PARÁGRAFO TERCEIRO - No segundo leilão:

- a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, hipótese em que, nos cinco (5) dias subseqüentes, ao integral e efetivo recebimento, a CDHU entregará ao(a,s) COMPRADOR(A,AS,ES) e DEVEDOR(A,AS,ES) a importância que sobrar, como adiante disciplinado;
- b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, caso em que a dívida perante a CDHU será considerada extinta e exonerada a CDHU da obrigação de



Câmara Municipal de Caconde

Estância Climática

Rua Duque de Caxias, 123-Centro - Fone (19) 3662.1589 - CEP 13770-000 - Caconde - SP

CNPJ 01.612.128/0001-79

Estado de São Paulo

Email: camara@pmcaconde.sp.gov.br

REQUERIMENTO Nº 010/2021

Cópia Autêntica

Senhor Presidente,
Senhoras e Senhores Vereadores,

Recebido
Cac, 20/10/21
9:25 horas
LUIZ HENRIQUE DE ALMEIDA
DEPARTAMENTO DE HABITAÇÃO
RQ 12 399 515-SP

Reivindicar junto ao Poder Executivo Federal, Estadual e Municipal a implementação e ampliação de programas que visem garantir e promover o direito à moradia à população é um dever de todas e todos parlamentares. Também é de responsabilidade parlamentar acompanhar e fiscalizar a execução dos programas implantados pelo Poder Público.

Como é de conhecimento geral, o Município de Caconde é contemplado por empreendimentos habitacionais da CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - empresa do Governo Estadual, vinculada à Secretaria da Habitação, reconhecida por ser agente promotor de moradia popular no Brasil. Ou seja, a companhia tem por finalidade executar programas habitacionais em todo o território do Estado, voltados para o atendimento exclusivo da população de baixa renda, principalmente famílias com renda na faixa de 1 a 10 salários mínimos.

O presente requerimento tem como objetivo endossar o apoio aos mutuários do Loteamento José Fornari que há muito buscam esclarecimentos a respeito de diversas situações oriundas da relação jurídica firmada com Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, em especial sobre o valor das parcelas do financiamento, pois, atualmente, em muitos casos, os mutuários relatam que as parcelas ultrapassam o limite de 15% para renda de 1 a 3 salários mínimos, bem como o percentual de até 20% para renda entre 3 e 5 salários mínimos, o que, obviamente, compromete substancialmente a renda das famílias mutuárias ante às obrigações contratuais e cotidianas.

Além disso, a CDHU acaba de instaurar a possibilidade de "**conversão contratual**", que consiste na substituição dos diversos tipos de contratos por novos contratos, envolvendo empreendimentos registrados ou em processo de averbação, visando conferir benefícios aos mutuários¹, como taxa de juros 0% e comprometimento de renda de 20% por todo período do financiamento.

Diante disso, aplicar esforços para organizar um mutirão com os mutuários da CDHU, nas condições e termos presentes, pode ser uma oportunidade para a população sanar as dúvidas contratuais e regularizar seus débitos de maneira mais eficiente e vantajosa.

Portanto, a conversão de contratos é uma oportunidade à família, pois com ela garante os seguintes benefícios: 1. Os valores de parcela pagos e prazo remanescente serão considerados no momento da conversão de contrato (sujeito a análise do caso e tipo de contrato) 2. Será possível incorporar débitos de parcelas no novo financiamento (sujeito a análise do caso e tipo de contrato) 3. Poderá utilizar o FGTS para amortizar o financiamento 4. Para alguns tipos de contratos, será incrementado o seguro de morte e invalidez permanente, hoje inexistente, ou seja, com a conversão em caso de aposentadoria por invalidez permanente, por exemplo, a família poderá ter o financiamento quitado 5. O contrato poderá ser registrado em cartório, garantindo a propriedade direta pelo mutuário (aplicável para empreendimentos registrados) 6. Poderá ser beneficiado pela nova política habitacional do Estado, que prevê taxa de juros 0% e comprometimento de renda de 20% por todo período do financiamento 7. Reavaliação do valor do subsídio concedido pelo Estado em caso de alteração de renda.



Câmara Municipal de Caconde

Estância Climática

Rua Duque de Caxias, 123-Centro - Fone (19) 3662.1589 - CEP 13770-000 - Caconde - SP

CNPJ 01.612.128/0001-79

Estado de São Paulo

Email: camara@pmcaconde.sp.gov.br

Ante todo o exposto, REQUEREMOS à Mesa, de acordo com as normas regimentais e ouvido o Plenário, seja encaminhado ao sr. Prefeito Municipal para que, por meio do Departamento de Habitação, nos preste informações sobre as ações que pretendem realizar para sanar dúvidas e regularizar pendências contratuais dos mutuários da CDHU.

Questionamentos:

a) A Prefeitura Municipal, através do Departamento de Habitação, estrutura administrativa responsável pela gestão e o planejamento do uso, ocupação e parcelamento do espaço urbano e rural do município, planeja viabilizar e coordenar um mutirão com os mutuários da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU para sanar as dúvidas e resolver os problemas contratuais existentes, de modo a garantir e promover assessoria jurídica e contábil aos moradores do Loteamento José Fornari?

b) Quais ações o Departamento de Habitação planeja realizar para amenizar as dúvidas e os problemas relatados pelos mutuários da CDHU?

c) Visando garantir os Direitos dos mutuários da CDHU durante o eventual mutirão, a Prefeitura Municipal pode firmar termo cooperação junto ao TJSP para que os atendimentos sejam realizados no Centro Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania (Cejusc)?

Por fim, reafirmamos que o presente requerimento expressa, de maneira autêntica e legítima, os principais anseios dos mutuários da CDHU que participaram da reunião que ocorrera no plenário da Câmara Municipal, no dia 11 de agosto de 2021.

Sala de Sessões, 27 de agosto de 2021.

AA) VEREADORES RICHARD SILVA FERFOGLIA MAGUIM, IVANI APARECIDA FERREIRA E SANDRO APARECIDO MARTINS

VISTO:

Richard Silva Ferfoglía Maguim
Presidente