

Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários da COHAB-LD
Decreto Municipal nº 1056 de 11 de setembro de 2020.

Público Alvo: Mutuários que possuam contrato de financiamento habitacional firmado com a COHAB-LD.

Instrumentos de renegociação previstos no Decreto Municipal nº 1056 de 11 de setembro de 2020.
RESOLUÇÃO/CAD nº 003 de 14 de dezembro de 2020.

I – Parcelamento da dívida em até 60 meses: Para pagamento da prestação atual acrescida de parcela referente ao atraso no valor mínimo de 15% do salário mínimo nacional.

II – Instrumento de Confissão de Dívida em até 300 meses: Para contratos inativos que restam prestações em atraso.

III – Novação em até 300 meses: Para contratos ativos, com dívidas elevadas, havendo a possibilidade de aumento do prazo para pagamento.

IV – Novação por Avaliação: Caberá a novação por avaliação, quando a dívida for superior ao valor de mercado.

Documentos necessários para adesão ao programa (fotocópias):

- **RG** (se casado do casal)
- **CPF** (se casado do casal)
- **Comprovante de Estado Civil:**
 - Solteiro: Certidão de Nascimento
 - Casado: Certidão de Casamento
 - Viúvo(a): Certidão de Casamento e Atestado de Óbito
 - Separado ou Divorciado: Certidão de Casamento com Averbação

ATENÇÃO: Toda adesão necessita de uma entrada mínima à vista referente a uma prestação em atraso (mais antiga).

Perguntas e Respostas

01) O que é o Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários?

É um programa que visa a 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.

02) Quais serão os instrumentos do Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários?

- Parcelamento de Prestações em Atraso;
- Incorporação de débitos;
- Instrumento de Confissão de Dívida;
- Novação;
- Novação por Avaliação.

03) Como será feito o parcelamento?

O parcelamento poderá ser em até 60 meses, limitados ao prazo restante do financiamento.

04) Haverá valor mínimo nas parcelas no caso de parcelamento?

Sim, o valor da parcela negociada não poderá ser inferior a 15% do salário mínimo nacional.

05) Haverá valor de entrada do parcelamento?

Sim, o valor da entrada da negociação (pagamento parcial dívida - no mínimo uma prestação em atraso – mais antiga) deverá ser pago à vista.

06) O mutuário optante por parcelamento que possuir débitos atrasados (de IPTU e/ou Condomínio) do imóvel poderá participar do programa?

Não, o imóvel não poderá ter débitos atrasados referentes ao IPTU e ao Condomínio quando for o caso. O mutuário poderá apresentar termo de parcelamento.

07) Haverá algum documento oficial deste parcelamento a ser assinado?

Sim, haverá a assinatura do “Termo de Confissão e de Negociação e/ou Renegociação de Dívidas”, ou do “Instrumento de Confissão de Dívida”.

08) Como funciona o parcelamento para quem possui o chamado “contrato de gaveta?”

Nos contratos ativos, quando o ocupante do imóvel possuir o chamado “contrato de gaveta” optante por pagamento total ou parcial da dívida, sendo o saldo parcelado mediante “Termo de Confissão e de Negociação e/ou Renegociação de Dívida”, assinado pelo próprio mutuário ou por procuração.

Novação e Novação por Avaliação

09) Quem poderá optar pela Novação por Avaliação?

A Novação por Avaliação será aplicada exclusivamente aos mutuários com contratos de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação-SFH podendo optar pelo saldo devedor remanescente do financiamento ou pelo valor de mercado do imóvel, mediante laudo técnico de avaliação do padrão habitacional original do financiamento.

10) A Novação proporcionará a revisão dos contratos habitacionais e a renegociação dos saldos devedores de acordo com a capacidade de pagamento dos mutuários?

Sim, 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, respeitando determinados limites:

- A soma da idade do principal mutuário mais o prazo de pagamento das respectivas parcelas não poderá ser superior a 70 anos, exceto mediante apólice de seguro MIP (Morte e Invalidez Permanente) apresentada pelo próprio mutuário.
- O valor da prestação poderá comprometer até 30% da renda familiar e não será inferior a 15% do salário mínimo nacional.
- O valor da entrada (pagamento parcial da dívida atrasada - no mínimo 3 prestações em atraso) para requerer a novação ou a novação por avaliação deverá ser pago à vista.
- O prazo do financiamento poderá ser em até 240 meses.

11) Qual a taxa de juros para os imóveis que forem repactuados através de novação ou novação por avaliação?

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.

12) Quais os direitos assegurados aos mutuários que possuam contratos com Cobertura do FCVS?

Aos mutuários que possuam contratos com cobertura de Fundo de Compensação de Variações Salariais-FCVS, ficam assegurados os direitos previstos na Lei Federal nº10.150, de 21 de dezembro de 2000, desde que preenchidos e apurados os requisitos de habilitação e participação do FCVS.

13) E para os imóveis já quitados na forma da Lei 10.150/2000?

Ainda que ocorra a negativa de cobertura emitida pelo Fundo de Compensação das Variações Salariais-FCVS, 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.

14) Quem não poderá participar deste Programa de Renegociação de Dívidas dos Mutuários?

- Os permissionários de imóveis cujos empreendimentos foram realizados com Recursos Próprios da COHAB-LD, exceto para aquisição do respectivo imóvel;
- Os imóveis objetos de ação judiciais contra a Cohab, até que ocorra a desistência da ação.