

Capítulo II**DOS CONTRATOS DE PERMISSÃO DE USO.****DAS PERMISSÕES DE USO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS**

Art. 36. Quando da rescisão ou extinção pelo decurso de prazo da permissão de uso, restando parcelas mensais em atraso, será permitida a renegociação por meio de confissão de dívida no prazo máximo de 60 (sessenta) meses, com parcela não inferior a 10 % (dez por cento) do salário mínimo vigente, com atualização na mesma forma prevista no Termo de Permissão de Uso.

DAS PERMISSÕES DE USO DE IMÓVEIS COMERCIAIS.

Art. 37. Para os termos de permissão de uso de imóveis comerciais cujas parcelas estejam inadimplentes, será permitido aos permissionários pagá-las com isenção de multa e de juros de mora até 31/12/2020.

Art. 38. Quando da rescisão ou extinção pelo decurso de prazo do Termo de Permissão de Uso, restando parcelas mensais em atraso, será permitida a renegociação por meio de Confissão de Dívida no prazo máximo de 60 (sessenta) meses, com parcela não inferior a 15% (quinze por cento) do Salário Mínimo vigente, com atualização na mesma forma prevista no termo.

Art. 39. Nos casos de Termo de Permissão de Uso com parcelas em atraso, cuja extinção pelo decurso de prazo esteja próxima, havendo interesse do permissionário em participar de novo processo de licitação, a sua participação ficará condicionada ao parcelamento do débito, a ser requerido em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo da permissão de uso atual, nas mesmas condições definidas no Art. 38 desta Resolução.

TÍTULO IV**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 40. Para os Contratos de Crédito Imobiliário, serão devidas a Taxa de Administração mensal no percentual de 8% (oito por cento) do valor da prestação (amortização mais juros), não podendo ser inferior a R\$ 30,00 (trinta reais) e nem superior a R\$ 110,00 (cento e dez reais), cobrado com o Encargo mensal.

Art. 41. Os Contratos de Crédito Imobiliário, em que os mutuários estiverem com 4 (quatro) ou mais encargos (prestações) em atraso, serão encaminhados ao Cadastro de Proteção ao Crédito (SERASA).

Art. 42. Nos Contratos de Crédito Imobiliário já quitados, havendo cobranças de "Acertos Financeiros", após a data de quitação, cujos valores forem inferiores a R\$ 10,00 (dez reais) deverão ser cancelados em razão do custo de recebimento ser superior ao valor da cobrança.

Art. 43. Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho de Administração da Companhia de Habitação de Londrina.

Art. 44. Esta Resolução entrará em vigor a partir de sua publicação, ficando revogada a RESOLUÇÃO/CAD nº 001/2024, bem como as demais disposições em contrário.

Londrina, 13 de agosto 2024. Andressa Farias Fermينو, Presidente do Conselho

RESOLUÇÃO/CAD Nº 0007 DE DE AGOSTO DE 2024

Súmula: Regulamenta a operacionalização do Programa de Lotes Urbanizados para comercialização dos lotes localizados na Subdivisão PML 1C e 1 D, do Residencial Nova Conquista

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB-LD, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 21 do Estatuto Social e considerando a necessidade de enquadramento do Residencial **Nova Conquista** (Subdivisão PML 1C e 1 D) no Programa de Lotes Urbanizados,

RESOLVE:**ART. 1 – DO PÚBLICO ALVO**

1.1 Serão atendidas as famílias com renda de até 3 salários mínimos e que moram nas adjacências/entorno do Empreendimento em condições de vulnerabilidade social.

ART. 2. DOS REQUISITOS DE ENQUADRAMENTO E CRITÉRIOS PARA HIERARQUIZAÇÃO

2.1 Para fins de seleção das famílias candidatas, serão observados, obrigatoriamente, os seguintes requisitos de enquadramento e critérios de hierarquização:

2.1.1. Requisitos de enquadramento

- - Estar inscrito no cadastro da COHAB-LD, conforme Resoluções internas que regulamentam e orientam este cadastramento;
- - Morar há mais de 05 anos no Município de Londrina;
- - Não ter recebido benefício de natureza habitacional oriundo de recursos orçamentários Municipais, Estaduais ou do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, Fundo de Desenvolvimento Social - FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS, excetuadas as subvenções ou descontos
- destinados à aquisição de material de construção para fins de conclusão, ampliação, reforma ou melhoria de unidade habitacional;
- - Não constar registro no Cadastro Nacional de Mutuários (CADMUT);
- - Não ser proprietário, cessionário ou promitente comprador de imóvel urbano ou rural;
- - Apresentar as certidões negativas exigidas por Lei.

2.1.2. Atendidos os requisitos de enquadramento, será analisada a capacidade de endividamento das famílias e, havendo maior número de candidatas a adquirentes do que lotes disponíveis será dada preferência àquelas que apresentarem o maior número de critérios de hierarquização.

2.2. Critérios para hierarquização da demanda:

Famílias que residem mais próximas do loteamento;

- Famílias que tenham a mulher como responsável pelo domicílio;
- Famílias de que façam parte pessoa com deficiência;
- Idoso, de acordo com o Estatuto do Idoso;
- Famílias que tenham filhos menores de 18 anos;
- Maior Pontuação nos indicadores de vulnerabilidade (anexo 01).

2.3. Será admitido atendimento excepcional de famílias provenientes de assentamento(s) irregular(es) e precários, em razão de estarem em área de risco ou sem saneamento básico; de terem sido desabrigadas; ou por motivos justificados em projetos de regularização fundiária e obras que motivem ou tenham motivado o seu deslocamento involuntário, ficando dispensadas da aplicabilidade:

I - de Apresentar as certidões negativas expedidas pelo Registro de Imóveis, substituindo-as por Declaração sob as penas da lei e Certidão Unificada Municipal.

II - dos critérios de hierarquização de que tratam os itens **2.2.**

2.3.1. A utilização da prerrogativa de que trata o item 2.3 deverá ser deliberada pelo Conselho Administrativo da COHAB-LD, na qualidade do poder discricionário do administrador público, baseado nos princípios da proporcionalidade, razoabilidade e análise oportuna, subsidiado por Estudo Social e emissão de Parecer Social, acompanhado pelos seguintes documentos:

- a) lista das famílias a serem atendidas,
- b) mapeamento e proposta de tratamento para as áreas de risco que serão desocupadas, visando evitar reocupação.

2.3.2. Não se enquadram nessa situação a indicação de famílias isoladas que não integrem uma poligonal passível de intervenção que impeça a sua reocupação.

2.3.3. Às famílias atendidas pelo subitem 2.3 serão aplicadas as mesmas normas atribuídas às demais famílias inscritas, no que se refere ao perfil de renda e à participação financeira.

2.3.4. Nos casos de reassentamento, as famílias que não possuem renda para assumirem financiamento ou deixarem de atender algum requisito de enquadramento, atendidas as prerrogativas do 2.3, poderão ser reassentadas em caráter de Permissão de Uso de Interesse Social a Título Precário oneroso pelo tempo já previsto legalmente no Programa, visando posterior solução definitiva.

2.4. Após fechamento do Edital, havendo lotes remanescentes, poderá haver atendimento independente dos critérios de hierarquização nos seguintes casos:

Família com determinação judicial para inclusão em Programa Habitacional;

- Nas situações excepcionais de:
 - a) Emergência ou de estado de calamidade pública, desde que devidamente reconhecidos pela Defesa Civil;
 - b) Execução de projetos pelo poder público, que requeira alteração do local de moradia de famílias que ocupam a área de intervenção;

Art. 3. DAS CONDIÇÕES E PRAZO DE FINANCIAMENTO

3.1. Da forma de contratação - O Contrato de financiamento será na modalidade de Promessa de Compra e Venda.

3.2. Do prazo - O prazo de financiamento dos lotes será de até 360 meses.

3.3. Da Taxa de Juros - A taxa de juros será de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) ao ano.

3.4. Do Sistema de amortização - Será adotado o Sistema de Amortização do Financiamento pela Tabela Price.

3.5. Da correção do saldo devedor - O saldo devedor será corrigido mensalmente pela variação mensal do TR. (Taxa Referencial).

3.6. Da composição do Encargo Mensal - Os encargos mensais serão compostos de juros mensais, amortização, CES (Coeficiente de Equiparação Salarial) seguro de morte e invalidez, e taxa de administração do contrato de 8% (oito por cento) sobre o valor da prestação.

3.7. Reajuste do Encargo Mensal - Os encargos mensais serão reajustados anualmente pela variação dos últimos 12 meses de acordo com a categoria profissional. O recálculo anual deverá ser feito de forma a verificar se a amortização é suficiente para que o contrato termine no prazo, podendo ser utilizada esta variação para reajustes dos encargos.

3.8. Comprometimento de Renda - O comprometimento máximo de renda será de 30% da renda familiar, quando o encargo exigir a comprovação de renda de até 01 (um) salário mínimo a comprovação será dispensada.

3.9. Carência para pagamento – Após a assinatura do Termo de Ocupação Prévia o adquirente terá o prazo de 12 (doze) meses para o pagamento da primeira prestação.

4.0. Esta Resolução entrará em vigor a partir de sua publicação.

Londrina, 13 de agosto 2024. Andressa Farias Fermينو, Presidente do Conselho