

CDHU testa em Campinas modelo para acelerar entrega de moradias no Estado



O primeiro chamamento no Estado de mutatórios interessados em vender seus imóveis com contratos ativos há pelo menos 18 meses envolve 100 apartamentos do Conjunto Habitacional Edvaldo Orsi, na Vila San Martin, seja com prestações em dia ou atrasadas; imóveis readquiridos serão destinados a famílias em situação de vulnerabilidade, permitindo o atendimento quase imediato

Edmarcio A. Monteiro
edmarcio.ago@cp.com.br

PRIMEIRO CHAMAMENTO

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) lançou, em Campinas, a Recompra de Imóveis, um novo formato de atendimento voltado a combater o déficit habitacional e acelerar a entrega de moradias para famílias que vivem em áreas de risco. O primeiro chamamento no Estado de mutatórios interessados em vender seus imóveis com contratos ativos há pelo menos 18 meses envolve 100 apartamentos do Conjunto Habitacional Edvaldo Orsi, na Vila San Martin, seja com prestações em dia ou atrasadas. De acordo com a CDHU, os imóveis readquiridos serão destinados a famílias em situação de vulnerabilidade, permitindo o atendimento praticamente imediato. Em

Projeto-piloto foi implantado em agosto na cidade de Capivari

vez de esperar a construção de novos empreendimentos, elas precisam apenas aguardar os trâmites das negociações para fazer a aquisição. Em Campinas, a prefeitura mapeou 18 áreas de risco de inundação e há 15 mil famílias na fila de espera da casa própria. Para os atuais proprietários, é uma opção para vender os imóveis sem o uso do "contrato de gaveta", como é chamado o documento informal de compra e venda celebrado pelas partes sem o registro no cartório de imóveis. Muitas vezes esses contratos sequer respeitam a forma estabelecida pela lei, que exige escritura pública no cartório de notas para as transações superiores a 30 salários mínimos, o equivalente a R\$ 42.360.

A Companhia estima a existência de quase 100 mil mutatórios contemplados no Estado de São Paulo que transferiram seus contratos de financiamento para terceiros. A transição com a companhia é uma forma de escapar da proibição de venda de imóveis populares financiados, uma vez que "quem adquire um imóvel de programas habitacionais públicos está proibido de vender, alugar ou ceder o bem enquanto não quitar o empréstimo e todos os benefícios concedidos para comprá-lo", explicou a advogada e especialista em direito imobiliário Morgana Borsuk.

"O mutatório Bagrado em qualquer uma dessas irregularidades pode enfrentar um processo judicial que resulta na perda do bem, pois todas as obrigações previstas em contrato devem ser cumpridas", acrescentou.

O vigilante Sídeli Faustino da Mota considerou a novidade interessante, mas com ressalvas. "Vai depender das condições que proporem para a negociação", pontuou. Morador do Edvaldo Orsi desde 2003, quando o conjunto habitacional foi entregue, ele observou que a região melhorou muito desde então. Atualmente, as ruas são pavimentadas e há mercados, escola e centro de saúde próximos. "Quando mudamos, não havia nem água. Tivemos que buscar em uma mina aqui perto", relembrou.

CONDIÇÕES
Pelo recompra, a CDHU define o valor a ser pago a partir da avaliação de mercado do imóvel, sendo no máximo R\$ 200 mil. Além disso, serão levados em conta o valor de

CDHU lança "Recompra de Imóveis" para combater déficit habitacional

Companhia testa em Campinas, no Conj. Hab. Edvaldo Orsi, aquisição de unidades de interessados em venda para destinação a famílias em áreas de risco



Morador do Conjunto Habitacional Edvaldo Orsi, na Vila San Martin, há 21 anos, Weverton da Silva Campos acredita que a novidade traz mais segurança do que um contrato de gaveta, que coloca em risco tanto quem compra como quem vende

referência da dívida a partir do prazo remanescente do contrato e a dedução de débitos contratuais e tributários, como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). De acordo com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional, a proposta final deverá girar em torno de 30% a 60% do valor da avaliação de mercado.

Para o conferente de exportação Weverton da Silva Campos, residente no Edvaldo Orsi há 21 anos, a opção de venda para a CDHU dependerá das necessidades do morador, mas traz mais segurança. "No caso do contrato (de gaveta), quem vende corre o risco de perder o apartamento se o negócio for desfeito. Quem compra, não tem garantia de que não terá problemas no futuro", opinou.

"Quem nunca escutou a expressão 'quem não registra não é dono'? O perigo de se fazer um contrato de gaveta é justamente esse, o comprador não registrando a escritura ou instrumento particular não será reputado proprietário", explicou a advogada. Os riscos de quem celebra esse tipo de contrato são muitos, acrescentou, sendo o mais comum a possibilidade do vendedor contrair dívidas e o imóvel vir a responder por elas, seja por meio de penhora, hipoteca, indisponibilidade ou até mesmo leilão. Isso ocorre porque o imóvel formalmente pertence ao vendedor.

Morgana Borsuk apontou ainda riscos envolvendo herança e partilha de bens. "O vendedor pode vir a falecer antes de outorgar a escritura. Dessa maneira, dependerá

de consenso com os herdeiros para receber o imóvel independentemente de ação judicial. O vendedor também pode divorciar-se e o imóvel ficar indisponível aguardando a partilha de bens, dependendo do regime adotado", acrescentou. O Conjunto Edvaldo Orsi tem 24 mil apartamentos de 42 metros quadrados, com dois quartos, sala, cozinha e lavanderia. Eles são oferecidos em sites de vendas de imóveis por preços entre R\$ 70 mil e R\$ 110 mil, dependendo se estão reformados. O edital para o empreendimento foi publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo (DOE) de terça-feira, com a adesão à Recompra podendo ser feita no prazo de um ano. No entanto, o edital pode ser encerrar assim que a cota de unidades habitadas

for atingida.

DESTINAÇÃO

Os imóveis serão destinados prioritariamente para famílias de áreas de risco, beneficiários do Auxílio de Moradia pela CDHU e pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDHU) ou, ainda, famílias compostas por pessoas com deficiência. O financiamento para os atendidos seguirá as diretrizes da Política Habitacional do Estado de São Paulo. Elas preveem juro zero para famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos (R\$ 7.160). O financiamento pode ser de até 30 anos, com correção monetária calculada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), a taxa oficial de inflação medida pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A prestação deverá comprometer, no máximo, 20% da renda familiar.

O projeto-piloto da Recompra Imóvel foi implantado em Capivari, em agosto, no Conjunto Teresa D'Ávila. A primeira casa por meio do programa foi comprada neste mês pela autônoma Raimunda Ferreira da Silva, de 52 anos, que viveu no local com os filhos. A família morava na comunidade São Luís em um casa com paredes sem reboco. O chão era parte de terra batida e parte cimentado, com o teto tendo muitas goteiras, o que danificava móveis e eletrodomésticos.

"Eu pedia a Deus uma casinha para poder sair de lá. Quando chegou o recado, eu chorei. Fiquei muito feliz, era meu sonho sair dessa casa e conseguir um lugar bom para mim", disse Raimunda da Silva. Ela se mudou de Campinas para Capivari há 40 anos, quando o ex-marido foi trabalhar no bambuzais da cidade. A casa na comunidade São Luís foi interditada e demolida pela Defesa Civil do município para evitar novas ocupações.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Correio Popular - Campinas/SP

Seção: Cidades Caderno: A Pagina: 5