

Resolução n.º XLIX, de 12 de Abril de 2018, do Conselho Municipal de Habitação

“Estabelece normas para o financiamento e concessão de subsídios aos beneficiários dos programas habitacionais desenvolvidos com recursos do fundo municipal de habitação popular”

O CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE BELO HORIZONTE, no uso de suas atribuições, conforme lhe confere o artigo 10 e artigo 11, inciso I, alínea C, da Lei 6.508, de 12 de janeiro de 1.994,

Considerando a necessidade de estabelecer normas de financiamento para os programas habitacionais desenvolvidos com recursos do Fundo Municipal de Habitação Popular;

Considerando a necessidade de garantir às famílias beneficiárias dos programas, condições de pagamento compatíveis com sua renda familiar, através de uma política de subsídios, de caráter individualizado e intransferível;

Considerando a necessidade de garantir condições de retorno ao Fundo Municipal de Habitação Popular, que possibilitem o reinvestimento dos recursos de forma a atender a um maior número de famílias, resolve:

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

1. O Fundo Municipal de Habitação Popular concederá financiamento às famílias beneficiárias dos programas habitacionais, através de contrato individual, mediante as seguintes condições:

VALOR DE FINANCIAMENTO

1.1 O valor de financiamento (VF) será apurado a partir dos desembolsos realizados pelo Fundo para a produção do empreendimento, atualizados da data de sua realização até a data do fechamento do custo.

1.1.1 Considerar-se-á na apuração do valor de financiamento todas as despesas para as quais concorrerem recursos do Fundo, assim entendidas: terreno e despesas de legalização, infraestrutura, edificação e/ou melhorias habitacionais e custos indiretos.

1.1.2 O valor de financiamento será individualizado por família beneficiária, observadas as especificidades do benefício.

1.1.3 A URBEL deverá elaborar planilha de composição de custos a ser apresentada ao Conselho, especificando a metodologia a ser adotada.

PRAZO DE FINANCIAMENTO

1.2 Os financiamentos concedidos terão prazo máximo de duração de 216 (duzentos e dezesseis) meses.

1.2.1 O prazo de financiamento será variável de acordo com as características de cada programa, respeitando o limite máximo.

1.2.1.1 O prazo de financiamento poderá ser reduzido, a critério do beneficiário, sempre que este apresentar condições de renda compatíveis.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO

1.3 A amortização do Saldo Devedor da operação se dará através de prestações mensais e sucessivas calculadas pelo Sistema de Amortização Constante (SAC).

TAXA DE JUROS

1.4 Os financiamentos concedidos pelo Fundo serão remunerados à taxa de juros nominais e variáveis de 3 (três) a 6 (seis) por cento ao ano.

1.4.1 As taxas de juros serão definidas em função da renda per capita da família beneficiária, variando de forma proporcional e progressiva, segundo os percentuais definidos no subitem anterior, nas faixas de 0,5 (meio) salário mínimo a 3 (três) ou mais salários mínimos, segundo a seguinte fórmula:

$$TJ = 3,0 + R_{pc}$$

Respeitando-se os seguintes limites:

$$SE R_{pc} \leq 0,5 SM; TJ = 3,0$$

$$SE R_{pc} \geq 3,0 SM; TJ = 6,0$$

Onde: TJ = Taxa de Juros

R_{pc} = Renda Per Capita

SM = Salário Mínimo

1.4.2 A revisão periódica de que trata o subitem 3.2 implicará na revisão da taxa de juros sempre que houver alteração da renda per capita.

PLANO DE REAJUSTAMENTO

1.5 As prestações mensais serão reajustadas pelo índice de reajuste salarial aplicado à categoria profissional do titular do financiamento, no mês subsequente a data-base.

1.5.1 Considera-se para efeito de reajuste, inclusive, as antecipações salariais verificadas entre uma data-base e outra.

1.5.2 Considera-se, para efeito de reajustamento, titular do financiamento o membro da família que apresentar maior renda no momento da contratação.

1.5.3 Caso o titular do financiamento exerça atividade profissional sem data-base esta lhe será atribuída enquanto o mês de maio, adotando-se o índice de variação do salário mínimo.

1.5.4 Havendo alteração de data-base o beneficiário comunicará a URBEL, no prazo de 30 (trinta) dias.

1.5.4.1 O reajustamento da prestação mensal ocorrerá normalmente no próximo reajustamento, segundo a data-base anterior e será pró-rateado na nova data-base, observando o período verificado entre o último reajuste e este.

1.5.5 O reajustamento do Saldo Devedor acompanhará os mesmos índices e periodicidade da prestação mensal.

COMPROMETIMENTO DE RENDA

1.6 A prestação mensal, calculada pelo SAC, não poderá comprometer acima de 30 (trinta) por cento da renda familiar.

1.6.1 O comprometimento de renda definido no subitem anterior estará limitado, ainda, a renda per capita, variando de forma proporcional e progressiva de 15(quinze) a 30(trinta) por cento, nas faixas de 0,5(meio) salário mínimo, a 3(três) ou mais salários mínimos, segundo a seguinte fórmula.

$$CR = 15,0 + (Rpc \cdot 5)$$

Respeitando-se os seguintes limites:

$$SE R_{pc} \leq 0,5 SM; CR = 15,0$$

$$SE R_{pc} \geq 3,0 SM; CR = 30,0$$

Onde: CR = Comprometimento de Renda

R_{pc} = Renda Per Capita

SM = Salário Mínimo

1.6.2 Para efeito da verificação da renda familiar considerar-se-á a soma da renda apresentada pelos integrantes do núcleo familiar com idade superior a 16 (dezesesseis) anos.

1.6.3 A prestação mensal não poderá ultrapassar o valor do benefício do Programa Bolsa Moradia, conforme Lei Municipal 7.597 de 06 de novembro de 1988.

RENDA PER CAPITA

1.7 Para efeito do cálculo da renda per capita definida nos subitens 1.6.1 e 1.4.1 considerar-se-á o resultado da renda familiar dividido pelo número de integrantes da família.

1.7.1 Excluem-se na apuração da renda per capita os agregados ao núcleo familiar que tenham rendimento próprio e estejam na condição de residentes eventuais.

PRAZO DE CARÊNCIA

1.8 O vencimento da primeira prestação mensal ocorrerá após prazo de carência a ser definido pelo Conselho, de acordo com as características do programa financiado, não podendo ser inferior a 30 (trinta) dias.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

2. Nas parcelas mensais será incluída, enquanto acessório, taxa de administração, de acordo com planilha de custos operacionais a ser apresentada pela URBEL e aprovada por este Conselho, através de resolução específica.

SUBSÍDIO

3. As prestações mensais serão objeto de subsídio, aplicado à família, intransferíveis e revistos periodicamente.

3.1 Para definição do subsídio, mensalmente, será verificado o valor da prestação calculada pelo SAC e o limite de comprometimento máximo apresentado conforme subitem 1.6 e subsequentes.

REVISÃO DO SUBSÍDIO

3.2 O valor do subsídio será revisto anualmente, ou a qualquer tempo por iniciativa do beneficiário, através da revisão do comprometimento de renda, com base nas condições atuais da família, conforme subitem 1.6 e subsequentes.

3.2.1 O beneficiário estará obrigado a apresentar anualmente, por ocasião do reajuste operado na data base, a documentação necessária à revisão.

3.2.2 A não apresentação da documentação referida no subitem anterior acarretará a imediata e automática suspensão do benefício, retornando a prestação ao seu valor real.

3.2.2.1 A URBEL deverá promover checagem amostral para verificar a veracidade dos dados apresentados. Verificada fraude o subsídio deverá ser suspenso.

DESEMPREGO

4. Comprovada a situação de desemprego temporária do beneficiário a prestação será suspensa pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

4.1 Caso o beneficiário exerça atividade informal, a comprovação se dará mediante declaração do próprio beneficiário.

4.2 Entre uma e outra utilização da suspensão da prestação por desemprego não poderá ter decorrido prazo inferior ao período da primeira.

4.3 A soma dos períodos de utilização da suspensão da prestação por desemprego não poderá ultrapassar o prazo de 24 (vinte e quatro) meses durante o financiamento.

4.4 Ao final do prazo de financiamento este será acrescido por número de meses igual ao da suspensão por desemprego.

TRANSFERÊNCIA

5. Os contratos de financiamento poderão ser objeto de transferência a terceiros, mediante as seguintes condições:

5.1 Ter decorrido prazo mínimo de 60 (sessenta) meses da data da assinatura do contrato.

5.2 Anuência expressa da URBEL.

5.3 O novo beneficiário deverá enquadrar-se nos critérios para concessão de financiamento com recursos do Fundo.

5.4 Refinanciamento do Saldo Devedor da operação pelo prazo de financiamento remanescente.

5.4.1 Caso na data da transferência tenha decorrido prazo superior a 50 (cinquenta) por cento do prazo original, o refinanciamento se dará por prazo igual a 50 (cinquenta) por cento do mesmo.

SEGURO HABITACIONAL

6. Os financiamentos concedidos pelo Fundo deverão ser objeto de seguro habitacional.

6.1 A URBEL, quando da apresentação ao Conselho, do plano de comercialização de cada empreendimento, deverá apresentar a proposta de apólice de seguro habitacional.

6.2 O prêmio do seguro será acessório à prestação mensal, não sendo objeto de subsídio.

NOVO FINANCIAMENTO

7. Poderá ser concedido novo financiamento ao beneficiário quando o programa, objeto do segundo financiamento, caracterizar complementação do primeiro.

7.1 Verificada esta situação o segundo financiamento receberá o Saldo Devedor do primeiro e o prazo de financiamento será o resultado da soma do prazo remanescente do primeiro e o prazo do segundo, limitado a 216 (duzentos e dezesseis) meses.

QUITAÇÃO DO SALDO DEVEDOR

8. O beneficiário poderá amortizar total ou parcialmente o Saldo Devedor durante o financiamento.

8.1 Na hipótese de amortização parcial do Saldo Devedor a prestação mensal de amortização de juros será reduzida na mesma proporção.

8.2 No pagamento da última prestação mensal, o beneficiário terá quitado o financiamento, ficando eventuais resíduos do Saldo Devedor na responsabilidade do Fundo Municipal de Habitação Popular.

RECURSOS EXTERNOS

9. As condições de financiamento estabelecidas por esta Resolução aplicam-se a empreendimentos desenvolvidos com recursos do Fundo Municipal de Habitação Popular e a outros que venham a ser desenvolvidos no âmbito do Sistema Municipal de Habitação.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Os casos omissos serão dirimidos por uma comissão, formada por três membros, designada pelo Presidente do Conselho.

Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Belo Horizonte, 12 de abril de 2018.

CLAUDIUS VINÍCIUS LEITE PEREIRA
PRESIDENTE DO CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO