



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Regulamento Interno do programa COHAB Reforma

Estabelece as diretrizes para instrução, tramitação e processamento do programa COHAB Reforma, nos termos da Portaria COHAB nº 27/2023, das diretrizes no Relatório Conclusivo (SEI nº 7610.2023/0004632-9), e ata da 1658ª Reunião de Diretoria.

A Diretoria Executiva da COHAB-SP, no uso de suas atribuições estatutárias, regimentais e competências legais, considerando a necessidade de estabelecer procedimentos internos para tramitação e processamento do programa COHAB Reforma, passa a regulamentar o programa CHAB Reforma nos termos que seguem.

Capítulo I – Do programa e das regras de interpretação

Art. 1º Esta instrução normativa (norma) estabelece os procedimentos internos para tramitação da análise e a concessão do crédito, do pagamento e da prestação de contas do programa COHAB Reforma (programa).

Art. 2º O programa tem por finalidade o empréstimo a título de mútuo oneroso de recursos financeiros para a realização de reformas e readequações em imóveis produzidos direta ou indiretamente pela COHAB-SP, já quitados e que estejam regularizados nos termos desta normativa e do Relatório Conclusivo do processo SEI nº 7610.2023/0004632-9.

Parágrafo 1º Para fins de aplicação desta norma, considera-se:

Inciso I. Imóveis produzidos diretamente pela COHAB-SP, imóveis produzidos para habitação de interesse social (HIS) com recursos próprios;

Inciso II. Imóveis produzidos indiretamente pela COHAB-SP, imóveis cuja quitação tenha sido obtida perante a COHAB-SP, ainda que na qualidade de operador do Fundo Municipal de Habitação (FMH);

Inciso III. Imóvel regularizado, o imóvel com matrícula individualizada cuja propriedade esteja registrada no competente cartório de registro de imóveis em nome do mutuário-requerente;



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Inciso IV. Imóvel quitado, o imóvel cuja matrícula esteja livre de quaisquer ônus ou obrigações financeiras, administrativas e ou judiciais;

Inciso V. Mutuário-requerente, o(a) mutuário(a) que manifesta interesse formal em contratar o crédito do programa;

Inciso VI. Mutuário-devedor, o(a) mutuário(a) que firmou contrato de mútuo junto a COHAB em razão do programa;

Inciso VII. Corresponsável solidário, a pessoa natural contratualmente responsável em conjunto do mutuário-devedor pelo pagamento do crédito recebido em razão do programa;

Inciso VIII. Profissional técnico, o(a) arquiteto(a) e/ou engenheiro(a) contratado(a) como responsável técnico pelo registro e acompanhamento da obra de reforma;

Inciso IX. Reforma ou readequação do imóvel de natureza necessária, àquelas que dispõem condições que garantem o mínimo de habitabilidade e salubridade da unidade habitacional, tais como, mas não se limitando:

- (a) revisão das instalações elétricas;
- (b) revisão das instalações hidrossanitárias;
- (c) revisão dos acabamentos verticais existentes, e;
- (d) revisão dos acabamentos de pisos;

Inciso X. Reforma ou readequação do imóvel de natureza útil, àquelas que garantem maior conforto à unidade habitacional, porém não são determinantes para o seu funcionamento, tais como, mas não se limitando:

- (a) substituição de revestimentos verticais e horizontais;
- (b) substituição de portas de madeira;
- (c) peças e acessórios sanitários que apresentam avarias e desgaste devido ao tempo de uso, e;
- (d) pintura de paredes internas;



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Inciso XI. Reforma ou readequação do imóvel de natureza voluptuária, àquelas que incluem ou modificam as características originais da unidade habitacional visando melhor aproveitamento do espaço, tais como, mas não se limitando:

- (a) mudança de layout, incluindo a demolição e/ou a construção de paredes, alterando a localização dos ambientes;
- (b) alterações de sistema hidráulico sanitário;
- (c) tamanho e quantidade de portas, caixilhos, peças sanitárias, pontos hidráulicos e elétricos;
- (d) colocação de gesso e luminárias;
- (e) inclusão de bancadas;
- (f) instalação de equipamentos de ar condicional e/ou aquecedores;
- (g) aquisição e/ou instalação de móveis planejados;

Inciso XII. Renda mensal bruta, o somatório total dos rendimentos do(s) titular(es) do contrato;

Inciso XIII. Prestação de contas, o processo administrativo interno de averiguação e constatação do emprego dos recursos financeiros e do alcance do programa em razão da sua finalidade.

Parágrafo 2º Eventuais dúvidas ou omissões relativas à interpretação da presente norma serão dirimidas pelas regras estabelecidas pelo Relatório Conclusivo pelo qual o programa foi instituído, pelo Regimento Interno da COHAB-SP, bem como pela legislação em vigor.

Parágrafo 3º Na execução do programa, as partes obrigatoriamente observarão os princípios constitucionais da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da publicidade, da eficiência, e da boa-fé.

Capítulo II – Do pedido de crédito

Art. 3º O requerimento de crédito será subscrito pelo(s) mutuário(s)-devedor(es), pelo profissional técnico arquiteto ou engenheiro contratado como responsável técnico e pelo acompanhamento da obra, bem como pelo corresponsável solidário se for o caso.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Parágrafo 1º Na hipótese de contratação de prestador de serviço por empreitada global, pedido de crédito a que se refere o caput também será subscrito pelo(a) contratado(a).

Parágrafo 2º O pedido a que se refere o caput será formalizado através de modelo de requerimento fornecido pela COHAB-SP, e será instruído com as informações e documentos a que se refere o artigo 4º.

Art. 4º São informações e documentos que devem instruir o requerimento crédito:

Inciso I. Do(s) mutuário(s)-requerente(es):

(a) fotocópia do documento pessoal, expedido há no máximo 10 (dez) anos;

(b) comprovante de endereço em nome do(s) mutuário(s)-requerente (es);

(c) certidão de matrícula do imóvel que será objeto da reforma e/ou readequação, expedida em nome do(a) mutuário(s)-requerente (es), e com no máximo 90 (noventa) dias da data da expedição;

(d) comprovante(s) de renda do(s) mutuário(s)-requerente (es), observado o disposto no artigo 20;

(e) declaração de plena ciência e concordância de que o imóvel que será objeto da reforma e/ou readequação, será registrado em cartório como garantia do crédito (Anexo I);

(f) declaração de plena ciência e concordância quando a responsabilidade pela escolha do(s) profissional(ais) técnico(s), e empresa(s) prestador(as) de serviço e de fornecimento de bens e produtos (Anexo II);

(g) declaração de plena ciência e concordância de que serão deduzidos do valor total do crédito as despesas inerentes a averbação da garantia na matrícula do imóvel, do seu levantamento quando da quitação, bem como dos demais encargos destacados no quadro resumo do contrato (Anexo III);

(h) declaração de plena ciência e concordância quanto ao emprego e a destinação final dos recursos financeiros recebidos em razão do programa, da obrigação de prestar contas relativas ao emprego dos recursos recebidos, bem como das consequências pela desaprovação parcial ou total da prestação de contas (Anexo IV);



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

(i) declaração de indicação da conta bancária destinada para a transferência dos recursos financeiros (Anexo V);

(j) declaração de que o imóvel objeto da reforma encontra-se regular, nos termos das leis municipais aplicadas (Anexo VI).

Inciso II. Do(s) corresponsável(eis) solidário(s):

(a) Os documentos a que se refere as alíneas “a”, “b”, “d” do inciso I.

Inciso III. Do(s) profissional(ais) técnico(a) arquiteto(a) ou engenheiro(a):

(a) documento pessoal com foto;

(b) documento profissional com foto;

(c) prova de constituição formal da pessoa jurídica contratada como responsável pelo registro e acompanhamento técnico da reforma, quando pessoa jurídica;

(d) a declaração a que se refere a alínea “h” do inciso I;

(e) declaração de responsabilidade técnica pela reforma na qualidade de profissional técnico contratado (Anexo VIII);

(f) declaração de plena ciência e concordância quanto ao recebimento parcelado dos honorários técnicos, e condicionado a aprovação da prestação de contas (Anexo IX);

(g) declaração de plena ciência e concordância da obrigação de prestar contas ao término da obra, bem como das consequências legais e éticas profissionais pela desaprovação parcial ou total da prestação de contas (Anexo X).

Inciso IV. Da reforma que será realizada:

(a) Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) da obra de reforma, devendo conter: (1) o nome completo, número do RG e CPF do mutuário-requerente, (2) o endereço completo do imóvel, (3) a descrição do(s) cômodo(s) que será(ão) reformado(s), (4) os serviços que serão executados e os itens que serão substituídos;

(b) Memorial Descritivo da reforma que será realizada, contendo a descrição do(s) local(ais) que será(ão) reformado(a), a descrição das reformas que se pretende executar e o valor total estimado para a reforma (Anexo XI);



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

- (c) Laudo Fotográfico de Pré-obra, contendo imagens dos ambientes e itens descritos na RRT e no Memorial Descritivo (Anexo XII);
- (d) Formulário de Pesquisa de Satisfação de Pré-obra (Anexo XIII);
- (e) Uma via assinada do contrato de prestação de serviço firmado com o profissional contratado como responsável técnico pela obra e pelo seu acompanhamento (arquiteto ou engenheiro);
- (f) Uma via assinada do contrato de prestação de serviço de reforma por empreitada global, se for o caso.

Parágrafo 1º Os documentos para instrução do requerimento de crédito devem estar legíveis e em formato PDF, ainda que contenham imagens, fotos e desenhos.

Parágrafo 2º Na hipótese de irregularidade das informações e documentos exigidos, o mutuário-requerente será convidado a sanear o pedido sob pena de indeferimento depois ultrapassado 30 (trinta) dias do despacho de saneamento, que será realizado nos termos do artigo 5º.

Parágrafo 3º Constituem obrigações do mutuário-requerente, do corresponsável solidário, do responsável técnico e de eventual prestador de serviço e fornecedor de bens, manter atualizados os dados cadastrais junto a COHAB-SP, sob pena de rescisão contratual e vencimento antecipado das parcelas do mútuo.

Artigo 5º Os requerimentos de crédito serão analisados pela Diretoria Financeira com o objetivo de verificar o atendimento das condições preliminares do programa.

Parágrafo 1º Constituem condições preliminares do programa:

Inciso I. A condição de imóvel produzido direta ou indiretamente pela COHAB-SP, nos termos do artigo 2º, §1º, incisos I e II desta norma;

Inciso II. A condição de imóvel regularizado, nos termos do artigo 2º, §1º desta norma;

Inciso III. A condição de imóvel quitado, nos termos do artigo 2º, §1º do inciso IV, desta norma;



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Inciso IV. A observância do limite máximo de endividamento do mutuário-requerente será definida por ato da Diretoria Financeira nos termos do artigo 22, em razão da renda bruta familiar aferida.

Inciso V. A observância do limite máximo de idade e de endividamento do(s) requerente(s), observada a condição de corresponsável(eis) solidário(s) nos termos do parágrafo segundo deste artigo.

Parágrafo 2º O prazo máximo de financiamento será de 15 (quinze) anos e observará como limite a expectativa de vida dada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE, a idade do(s) corresponsável(eis) solidário(s) e as demais definições da Diretoria Financeira.

Artigo 6º Na hipótese de o requerimento de crédito não atender as condições preliminares do programa, a Diretoria Financeira:

Inciso I. Comunicará ao mutuário-requerente da decisão, e fornecerá orientações capazes de permitir a formulação de novo pedido de crédito;

Inciso II. Fará o registro do pedido de crédito, para fins de constituição de banco de dados capaz de permitir a avaliação e o monitoramento do programa.

Capítulo III – Da tramitação do pedido de crédito

Artigo 7º O requerimento de crédito e os documentos que o instruem serão recebidos pela COHAB:

Inciso I. Por e-mail: reforma@cohab.sp.gov.br

Inciso II. Pelo sítio eletrônico: <https://www.cohab.sp.gov.br/reforma>

Inciso III. De forma física e presencialmente no endereço: Avenida São João, 299, Centro Histórico de São Paulo/SP, CEP 01037-000.

Parágrafo único. As orientações, informações e decisões relativas a tramitação do pedido de crédito serão encaminhadas para o mutuário-requerente preferencialmente por e-mail.

Artigo 8º Constatado que o requerimento atende as condições preliminares do programa, o mutuário-requerente e o profissional técnico serão convidados a tomar ciência dos termos e condições do mútuo.

Parágrafo 1º Na hipótese de contratação de prestador de serviço de reforma por empreitada global, este será convidado nos termos do caput.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Parágrafo 2º Consistem termos e condições para fins do que dispõe o caput deste artigo, a descrição detalhada do valor global do mútuo, destacando-se todos os elementos que o compõem.

Parágrafo 3º As informações a que se refere o parágrafo 2º deste artigo serão apresentadas às partes através de quadro resumo, que constituirá parte integrante do contrato de mútuo.

Parágrafo 4º A garantia do empréstimo será constituída pelo registro do contrato de mútuo na matrícula do imóvel que será objeto da reforma, a título de alienação fiduciária.

Artigo 9º Estando as partes de acordo com os termos e condições do mútuo, o contrato será assinado na presença de duas testemunhas.

Parágrafo 1º O contrato assinado, as informações e documentos que instruíram o requerimento de crédito serão autuados em processo SEI (digital), pelo qual serão registradas todas as tramitações relativas ao vínculo contratual estabelecido, bem como ao processo de prestação de contas.

Parágrafo 2º O processo SEI (digital) a que se refere o parágrafo primeiro deste artigo será obrigatoriamente atrelado ao processo SEI (digital) que instituiu o programa.

Parágrafo 3º Após a instrução do processo a que se refere o parágrafo 1º desta artigo, o contrato será levado à registro na matrícula do imóvel que será objeto da reforma.

Parágrafo 4º Após o registro do contrato e a sua juntada no processo SEI (digital), a COHAB-SP realizará a transferência dos recursos financeiros observando os termos do contrato de mútuo.

Parágrafo 5º Os recursos financeiros serão transferidos aos destinatários após a autorização formal do(a) Diretor(a) Financeiro(a) conjuntamente autorização do(a) Diretor(a)-Presidente da COHAB.

Artigo 9º Realizada a transferência bancária dos recursos financeiros, o mutuário-devedor terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias corridos para iniciar e concluir a reforma.

Artigo 10º Em até 60 (sessenta) dias após a data da transferência dos recursos financeiros, o mutuário-devedor, o profissional técnico e o prestador de serviço por empreitada global, este último se for o caso, poderão requerer junto a



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

COHAB-SP a rescisão contratual, desde que declarem as razões para a desistência da reforma.

Parágrafo 1º Na hipótese prevista no caput deste artigo, as partes permanecerão obrigadas a restituir à COHAB-SP os valores transferidos a título de mútuo, bem como aqueles gastos a título de consulta da matrícula, ao registro do contrato e o seu levantamento junto a matrícula do imóvel.

Parágrafo 2º Os termos e condições para restituição dos valores a que se refere o parágrafo 1º deste artigo serão instituídos por ato da Diretoria Financeira nos termos do artigo 22, e constarão expressamente no contrato de mútuo.

Capítulo IV – Da prestação de contas dos recursos financeiros

Artigo 11 Decorrido o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data da transferência dos recursos financeiros, o mutuário-devedor e o profissional técnico contratado devem prestar contas do emprego dos recursos recebidos, em até 15 (quinze) dias corridos.

Parágrafo único. O prazo de 15 (quinze) dias a que se refere o caput deste artigo poderá ser prorrogado, uma única vez, a pedido do mutuário-devedor ou do profissional técnico contratado.

Artigo 12 A prestação de contas que se refere o artigo 11 deve ser instruída com as seguintes informações e documentos:

Inciso I. Requerimento de prestação de contas e liberação de honorários técnicos, conforme modelo (Anexo XIV);

Inciso II. Laudo Fotográfico de Pós-obra, contendo imagens dos ambientes e itens descritos na RRT e no Memorial Descritivo que foram reformados (Anexo XV);

Inciso III. Registro de Responsabilidade Técnica Concluído (RRT de Conclusão), declarando a conclusão da reforma descrita no registro;

Inciso IV. Formulário de Pesquisa de Satisfação de Pós-obra (Anexo XVI);

Parágrafo único. As informações e documentos a que se refere os incisos do caput observarão o disposto nos parágrafos 1º e 3º do artigo 4º.

Artigo 13 Recebido o requerimento de prestação de contas a que se refere o artigo 12, inciso I, a Diretoria Financeira fará a juntada das informações e



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

documentos recebidos no processo SEI (eletrônico) a que se refere artigo 9º, parágrafo primeiro.

Artigo 14 As comunicações entre a COHAB, o mutuário-devedor e o profissional técnico serão preferencialmente por e-mail, cujos registros, histórico de mensagens e demais evidências serão juntados no processo SEI (digital) de prestação de contas em formato PDF.

Parágrafo 1º A COHAB poderá instituir, por sistema próprio ou de terceiros, plataforma digital para recebimento e tramitação do processo de prestação de contas.

Parágrafo 2º Na hipótese prevista no parágrafo primeiro, as informações, documentos e registros do sistema de prestação de contas serão juntados em processo SEI (digital), nos termos do caput.

Artigo 15. Após autuar o processo de prestação de contas, a Superintendência de Gestão e Recuperação de Crédito (SUGRE) fará a sua análise e emitirá despacho de saneamento a respeito das informações e documentos apresentados.

Parágrafo 1º No despacho que se refere o caput, a SUGRE poderá requerer esclarecimentos, bem como a juntada de informações e documentos ao mutuário-devedor, ao profissional técnico ou ainda à empresa prestadora de serviço de reforma por empreitada global.

Parágrafo 2º O prazo para atendimento dos despachos, requerimentos e solicitações da SUGRE é de 30 (trinta) dias corridos, o qual poderá de maneira excepcional e justificada ser prorrogado, à critério exclusivo da Superintendência.

Parágrafo 3º A SUGRE poderá requerer informações, orientações e/ou a manifestação técnica da Assessoria Jurídica (ASJUR), bem como de quaisquer outras Diretorias da Companhia sobre prestação de contas em apreço.

Parágrafo 4º Ultrapassados os prazos que se refere o parágrafo 2º, a SUGRE encaminhará o processo de prestação de contas relatado ao(à) Diretor(a) Financeiro(a), para que este(a) decida sobre a prestação de contas em primeiro grau.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Artigo 16. O mutuário-devedor, o profissional técnico e eventual prestador de serviço de reforma por empreitada, serão informados a respeito da decisão exarada pelo(a) Diretor(a) Financeiro(a).

Parágrafo 1º Da decisão a que se refere o caput cabe pedido de reconsideração em até 30 (trinta) dias corridos, o qual será apreciado e julgado em decisão definitiva pela Presidência da COHAB-SP.

Parágrafo 2º O pedido a que se refere o parágrafo deve conter as justificativas e as fundamentações para a reconsideração, sob pena de indeferimento na origem pelo(a) Diretor(a) Financeiro(a).

Parágrafo 3º Da decisão de indeferimento a que se refere o parágrafo 2º, não caberá recurso.

Artigo 17. Na hipótese de desaprovação de contas total ou parcial, por decisão definitiva, a COHAB fica desobrigada a pagar o saldo devido a título de honorários ao(à) profissional técnico contratado.

Parágrafo primeiro. Na hipótese de desaprovação parcial de contas, por decisão definitiva, o mutuário-devedor fica imediatamente obrigado a restituir aos cofres da COHAB o valor glosado.

Parágrafo segundo. Na hipótese de desaprovação total de contas, por decisão definitiva, o mutuário-devedor fica imediatamente obrigado a restituir aos cofres da COHAB o valor integral do crédito, vencendo antecipadamente a dívida que será acrescida de multa contratual.

Artigo 18. Às partes, na tramitação do requerimento de crédito e no processo de prestação de contas do programa, ficam assegurados os princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

Capítulo V – Das disposições finais

Artigo 19. Por solicitação formal da Superintendência de Gestão e Recuperação de Crédito (SUGRE), suas atribuições e competências para operacionalização do programa poderão ser executadas conjuntamente pela Superintendência Financeira (SUFIN).

Parágrafo único. A critério da Superintendência Financeira (SUFIN), a solicitação de operacionalização conjunta realizada pela Superintendência de Gestão e Recuperação de Crédito (SUGRE) poderá ser recusada, aceita parcialmente ou ainda por prazo determinado.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO
Regimento interno do programa COHAB Reforma_v1.

Artigo 20. Para aferir a renda do mutuário-requerente, a COHAB observará as regras de comercialização utilizadas pela Companhia, ou ainda aquelas que porventura venham a lhe aprimorar ou substituir.

Artigo 21. Ficam sumariamente indeferidos os requerimentos de crédito do programa, ao mutuário-requerente, ao corresponsável solidário, ao profissional técnico e ao prestador de serviço por empreitada global que possuírem inscrição ativa no cadastro informativo de créditos não quitados junto a Prefeitura de São Paulo (CADIN).

Artigo 22. Compete exclusivamente a Diretoria Financeira:

Inciso I. A proposta da política de índices de atualização monetária, juros, cláusulas penais, limite máximo de endividamento e demais valores incidentes sobre o mútuo objeto do programa;

Inciso II. A edição de Notas Técnica de Orientação e Procedimentos, tendo como objeto e objetivo:

Alínea “A”. A qualificação dos processos internos relativos à execução do programa;

Alínea “B”. A instituição de limites e restrições para estabelecer a segurança jurídica e econômico-financeira do programa.

Parágrafo único. As propostas a que se refere o inciso I do caput serão submetidas a aprovação da Diretoria Executiva da COHAB, e entrarão em vigor a partir da data de sua deliberação e aprovação.

Artigo 23. Os casos omissos desta norma serão resolvidos pela Diretoria Financeira, a partir do Relatório Conclusivo que constitui o programa, o Regimento Interno da Companhia e das leis aplicáveis.

Artigo 24. Esta norma entra em vigor imediatamente na data de sua aprovação em reunião de Diretoria Executiva, independentemente de qualquer outro ato ou formalidade.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

Instrução Normativa aprovada na 1658ª reunião da Diretoria Executiva da COHAB-SP.