

COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA**C.N.P.J. 58.158.635/0001-00****Praça dos Andradas, 12 - 6º andar - Centro - Santos - SP.****DE: DIAF/GFIN****MEMORANDO Nº 017/2019-DIAF/GFIN****PARA: DIAF****ASSUNTO: IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA DE DESCONTOS E PARCELAMENTOS INCENTIVADOS.**

Objetiva o ora proposto, a partir do diagnóstico da inadimplência quantitativa e financeira abaixo demonstrada, submeter à Diretoria Executiva e, se aprovado, ao Conselho de Administração, a adoção do Plano de Descontos e Parcelamentos Incentivados – PDPI, a vigorar para o período de JUL/2019 a DEZ/2019, com perspectiva de extensão até 06/2020, esta sujeita a análise jurídica em razão do calendário eleitoral para 2020.

CARTEIRA: AGENTE DO SFH						
INADIMPLÊNCIA QUANTITATIVA - MAIO/2019						
STATUS	EM DIA	01 ATRASO	02 ATRASOS	03 ATRASOS	+ 03 ATRASOS	TOTAL
QUANT→	99	76	33	16	763	987
%-->	10,03%	7,70%	3,34%	1,62%	77,31%	100,00%
INADIMPLÊNCIA FINANCEIRA - R\$ MIL - MAIO/2019						
STATUS	EM DIA	01 ATRASO	02 ATRASOS	03 ATRASOS	+ 03 ATRASOS	TOTAL (1)
VALOR→	---	87,6	28,1	19,0	37.395,9	37.530,6
%-->	---	0,23%	0,07%	0,05%	99,65%	100,00%

(1) Dos R\$ 37.530,6 o empreendimento Tancredo Neves II-A concorre com R\$ 29.625,8 correspondendo a 78,94%.

CARTEIRA: FINCOHAP						
INADIMPLÊNCIA QUANTITATIVA - MAIO/2019						
STATUS	EM DIA	01 ATRASO	02 ATRASOS	03 ATRASOS	+ 03 ATRASOS	TOTAL
QUANT→	556	109	50	27	785	1.527
%-->	36,41%	7,14%	3,27%	1,77%	51,41%	100,00%
INADIMPLÊNCIA FINANCEIRA - R\$ MIL - MAIO/2019						
STATUS	EM DIA	01 ATRASO	02 ATRASOS	03 ATRASOS	+ 03 ATRASOS	TOTAL
VALOR→	---	11,1	12,3	10,6	4.525,7	4.559,7
%-->	---	0,24%	0,27%	0,23%	99,26%	100,00%

A adoção do PDPI, em condições significativamente favoráveis aos devedores, visa, além de resgatar a inadimplência financeira com a consequente melhoria no Fluxo de Caixa, cumprir o disposto no Programa “Participação Direta nos Resultados – PDR” decorrente do Contrato de Gestão de Metas e Resultados celebrado entre esta Companhia e a Prefeitura de Santos.

Operacionalmente, as regras para aplicação do Programa estão descritas na minuta da Ordem de Serviço que segue anexa a este Memorando.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente

Santos, 17 de junho de 2019.


Lauro Kusplica
Gerência Financeira

Santos, 17 de junho de 2019.

MAURÍCIO PRADO, Diretor-Presidente da **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DA BAIXADA SANTISTA – COHAB SANTISTA**, no uso das atribuições a ele conferidas pelo Estatuto Social e em cumprimento ao aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em XX/XX/2019, baixa a presente Ordem de Serviço.

OBJETIVO:

Instituir Programa de Descontos e Parcelamentos Incentivados - PDPI - mediante concessão de descontos nos juros de mora incidentes sobre as prestações em atraso originárias das operações de financiamentos habitacionais celebrados com os mutuários finais abrangendo operações no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação - SFH e do Fundo de Incentivo à Construção de Habitação Popular - FINCOHAP.

1. **CONDIÇÕES OPERACIONAIS:**

1.1. **PRAZO DE VIGÊNCIA:** De 01 de julho de 2019 a 31 de dezembro de 2019.

1.2. **PERÍODO DE ADESÃO E PERCENTUAIS DE DESCONTO:**

PERÍODO PARA ADESÃO	% DE DESCONTO NA MORA
JUL/2019 a AGO/2019	100%
SET/2019 a OUT/2019	90%
NOV/2019 a DEZ/2019	80%

1.3. **APLICAÇÃO DO PROGRAMA:** Os descontos previstos no item 1.2 serão concedidos uma única vez na vigência desta OS, independentemente do nº de prestações em atraso.

1.4. **FORMA DE PAGAMENTO:**

1.4.1. A vista ou parcelado.

1.4.2. Na hipótese do parcelamento, incorrerá na parcela mensal o acréscimo de 3,0% ao ano ou 0,25% ao mês a título de juros remuneratórios, adicionado da atualização monetária pela Taxa Referencial - TR.

1.5. **PRAZO DE PARCELAMENTO:** Até 36 (trinta e seis) meses.

1.6. **CONFIRMAÇÃO DA ADESÃO NA OPÇÃO PELO PARCELAMENTO:**

1.6.1. Na hipótese da opção pelo parcelamento a adesão será confirmada mediante o pagamento da 1ª (primeira) parcela, celebrando-se Instrumento de Confissão de Dívida e Parcelamento.

1.6.2. O valor da parcela resultante da adesão não será inferior à R\$ 50,00-.

1.7. **CONCOMITÂNCIA COM CONTRATOS EM CURSO DE LIQUIDAÇÃO:**

Na hipótese de o mutuário possuir contrato em curso normal de liquidação, o pagamento das parcelas se dará juntamente com a prestação do contrato em curso.

1.8. **CONTRATOS COM FEITO JUDICIAL EM ANDAMENTO:** Na hipótese do mutuário estar com processo judicial em curso e desejar aderir ao programa, caso esteja no polo ativo do feito (Revisão Contratual), deverá requerer a extinção do processo judicial por seu advogado. Caso

esteja no polo passivo da demanda (Rescisão Contratual), será requerido o sobrestamento do feito pelas partes (mutuário e COHAB-ST), até o efetivo cumprimento da avença.

- 1.9. **DESCUMPRIMENTO DO PARCELAMENTO:** Na hipótese de não cumprimento durante a vigência do Programa, do pagamento de no mínimo 50% do número de prestações contraídas na opção pelo parcelamento, a dívida será reconstituída em suas condições originais e os valores pagos na rubrica "parcelamento", atualizados pela Taxa Referencial - TR, creditados no débito reconstituído.
- 1.10. **INADIMPLÊNCIA COM O PARCELAMENTO:** Contratos em atraso com 3(três) parcelas serão imediatamente enviados à Execução Judicial juntamente com as prestações do contrato normal, se houver.
- 1.11. **EXCEPCIONALIDADE NO PRAZO DE PARCELAMENTO:** Para o empreendimento Tancredo Neves II-A, face às peculiaridades que concorreram para a formação do débito, o prazo de parcelamento, sujeito à análise da Gerência Financeira, estender-se-á até 300 meses, quando a parcela do de 180 - 240 meses comprometer mais de 20% (vinte por cento) da renda familiar comprovada.
- 1.12. **CONTRATOS LOCATÍCIOS E PERMISSÕES:** Estender-se-á a aplicabilidade desta OS aos contratos locatícios e permissões cuja fonte de recursos tenha origem nas rubricas mencionadas no OBJETIVO.
- 1.13. **QUEM PODE ADERIR AO PROGRAMA**
 - 1.13.1. O(s) titular(es) do(s) financiamento(s), podendo se representar por um ou todos os integrantes do contrato/permissão/locação.
 - 1.13.2. Detentores de procuração pública outorgadas pelo(s) titular(es) ou o(s) último(s) integrante(s) da cadeia sucessória constante(s) do instrumento.
 - 1.13.3. A adesão mediante apresentação de outros instrumentos que não o mencionado no item 1.11.4 será objeto de análise pelas áreas Jurídica e Financeira.
- 1.14. **PARCELAMENTOS ANTERIORES NÃO CUMPRIDOS:** Na hipótese de adesão ao Programa ora instituído para resolução de débitos já confessados na edição regulada pela OS nº 012/2017, de 04/08/2017, e não cumpridos, serão antes reconstituídos nos termos do item 1.9 da OS citada.
- 1.15. **PUBLICIDADE DO PROGRAMA:** Como instrumento de publicidade deverá a Companhia, através dos Setores GABINETE DA PRESIDÊNCIA, ASINF e GFIN, cabendo ao primeiro: inclusão das informações no Diário Oficial do Município e outros meios similares; ASINF: inclusão das informações do Programa na página de internet da COHAB SANTISTA e GFIN expedição de mala-direta aos devedores alcançados por esta OS.

Dê-se ciência e cumpra-se, revogando-se as disposições em contrário.