



TERMO DE PERMISSÃO ONEROSA DE USO DE IMÓVEL

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, atual denominação da Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo – CDH, anteriormente denominada Companhia Estadual de Desenvolvimento de São Paulo – CODESPAULO e, ainda, Companhia Estadual de Casas Populares – CECAP, conforme alterações estatutárias realizadas em 06/02/81, 22/03/84 e 26/07/89, neste ato representada por seus representantes legais ao final assinados, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 47.865.597/0001-09, sediada na Capital do Estado, à Rua Boa Vista, nº 170, doravante denominada CDHU, no uso de suas atribuições legais e estatutárias resolve PERMITIR O USO de Unidade Habitacional de sua propriedade e discriminada na cláusula Primeira deste instrumento ao(s) candidato(s) qualificado(s) no item 3 do ANEXO I, doravante designado(s) PERMISSONÁRIO(S), mediante as condições estabelecidas a seguir e que são aceitas sem quaisquer restrições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA UNIDADE HABITACIONAL

1.1. Consiste o imóvel, objeto desta PERMISSÃO ONEROSA DE USO, em uma unidade habitacional localizada no Conjunto Residencial discriminado no item 1 do ANEXO I deste instrumento, construído pela CDHU com recursos próprios.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS FINALIDADES

2.1 Pela presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, a CDHU permite o uso da unidade habitacional definida no item 1 do ANEXO I ao(s) PERMISSONÁRIO(S) qualificado(s) no item 3 do ANEXO I, uso este para fins exclusivamente residenciais.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS

3.1. A presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, embora remunerada, não reconhece qualquer direito possessório ou dominial, a qualquer título, ao(s) PERMISSONÁRIO(S), sendo permitida por mera liberalidade e a título precário, por tempo certo.

CLÁUSULA QUARTA – DA REMUNERAÇÃO E REAJUSTES

4.1. Pelo uso do imóvel, o(s) PERMISSONÁRIO(S) pagará(ão), mensalmente, à CDHU, a título de remuneração da presente PERMISSÃO DE USO, o valor indicado no item 5.6 do ANEXO I, equivalente a 15% (quinze por cento) de 01 (um) salário-mínimo vigente na data da adesão à presente PERMISSÃO, sendo devidos desde o término do prazo de carência estabelecido na cláusula QUINTA deste instrumento até o final do prazo de vigência da presente PERMISSÃO DE USO.

4.2. O desconto fornecido no item 5.5 do ANEXO I deste instrumento corresponde à diferença entre o valor da remuneração bruta composta pela amortização mais juros e seguro contra danos físicos ao imóvel, constante no item 5.4 do ANEXO I, e o valor da remuneração devida, prevista na cláusula 4.1.

4.3. O valor pago a título de remuneração da presente PERMISSÃO DE USO será reajustada de acordo com a variação do INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor do IBGE, anualmente, sempre por ocasião do aniversário da primeira parcela de remuneração.

4.4. O(s) PERMISSONÁRIO(S) reconhece(m) que é(são) responsável(is) pela quota-parte das despesas ordinárias de condomínio que, eventualmente, incidirem sobre o imóvel objeto deste instrumento, bem como pelo pagamento de todos os impostos, taxas e tributos lançados sobre a unidade.

CLÁUSULA QUINTA – DA CARÊNCIA PARA INÍCIO DOS PAGAMENTOS

5.1. Para início dos pagamentos de que trata a cláusula quarta deste instrumento, a CDHU concederá ao(s) PERMISSONÁRIO(S) um prazo de carência de 06 (seis) meses contados da data da assinatura deste instrumento de uso.

5.2. O prazo de carência referido no item anterior poderá, excepcionalmente, ser prorrogado por igual período se, durante toda a fluência desse prazo original de carência, ao aferir a renda do(s) PERMISSONÁRIO(S), a CDHU verificar que o(s) mesmo(s) permanece(m) apresentando renda inferior a 02 (dois) salários mínimos.

5.3. Após decorrido o respectivo prazo de carência, serão encaminhados os boletos bancários ao(s) PERMISSONÁRIO(S) para início dos pagamentos previstos na cláusula quarta. A CDHU fornecerá comprovantes desses pagamentos.

CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

6.1. O prazo de vigência da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO é de 24 meses, contados da data de sua outorga, podendo ser prorrogado, a critério da CDHU, após avaliação de oportunidade e conveniência. Nessa ocasião, a CDHU verificará se o(s) PERMISSONÁRIO(S) continua(m) na posse da unidade habitacional, suas condições físicas e destinação de uso.

6.2. Ao término do prazo de vigência da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, e caso a situação fundiária e registrária do imóvel permita, poderá a CDHU, após verificação do regular interesse público e Administrativo, celebrar com o(s) PERMISSONÁRIO(S), desde que este atenda aos requisitos das normas de comercialização de imóveis da CDHU,

Contrato de Cessão de Posse com Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ou Contrato de Promessa de Compra e Venda que se regerão por normas específicas, ajustadas em instrumento próprio.

6.2.1. No instrumento de financiamento que venha, eventualmente, a ser firmado entre a CDHU e o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, serão realizados os ajustes necessários para compatibilizar o saldo devedor do financiamento a ser assumido com a prestação a ser paga, sendo acrescidas na prestação bruta os acessórios financeiros adotados nos contratos de comercialização da CDHU. Para tanto, as parcelas efetivamente pagas a título de remuneração da presente **PERMISSÃO ONEROSA DE USO**, serão consideradas no saldo devedor do financiamento, segundo as regras da CDHU.

6.3. A **PERMISSÃO DE USO** do imóvel poderá ser renovada a critério exclusivo da CDHU; caso o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, ao término da vigência desta **PERMISSÃO DE USO**, não atenda(m) as condições sócio - econômicas mínimas exigidas pela CDHU para comercialização de seus imóveis e o valor da remuneração será o estabelecido na cláusula 4.1. deste instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DO USO DA UNIDADE HABITACIONAL

7.1. Dentro do prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de autorização escrita para mudança a ser fornecida pela CDHU, obriga(m)-se o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** a fazer uso do imóvel que lhe foi destinado para o fim exclusivo de moradia.

7.2. Durante o período de utilização da unidade habitacional, o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** deverá(ão) pagar à CDHU, à título de remuneração da **PERMISSÃO DE USO**, o valor que consta do item 5.6 do ANEXO I deste instrumento.

7.3. A presente **PERMISSÃO DE USO** é outorgada ao(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** a título oneroso, de forma pessoal e insusceptível de transferência a terceiros, devendo o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** utilizar(em) a unidade habitacional apenas fins de moradia, ficando vedado, sob pena de revogação desta **PERMISSÃO DE USO**, dar destinação diversa da que ora se delimita, bem como subcontratar o seu uso; locar o imóvel; dar em comodato ou constituir qualquer gravame sobre o imóvel; transferir seu uso a terceiros a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da CDHU.

7.4. No caso de morte do(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, operar-se-á a sucessão nos direitos ao uso da unidade habitacional a seus herdeiros, nos moldes da vocação estabelecida no Código Civil Brasileiro, devendo, para tanto, ser mantida a capacidade de renda necessária quando da celebração desta **PERMISSÃO DE USO**.

CLÁUSULA OITAVA – DO INADIMPLEMENTO

8.1. Considerar-se-á revogada presente a PERMISSÃO DE USO, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, e com perda das quantias já pagas a título de remuneração pelo uso, se o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** deixar(em) de pagar, injustificadamente, no vencimento, por mais de 03 (três) meses consecutivos ou não, dentro do período de 12 (doze) meses, a remuneração da presente PERMISSÃO ONEROSA DE USO, prevista na Cláusula QUARTA, ou a quota-parte das despesas condominiais ou tributos incidentes sobre o imóvel a seu cargo, nos termos da Cláusula 4.4.

8.2. Ocorrida qualquer das situações mencionadas na cláusula 8.1 acima, a posse do imóvel considerar-se-á injusta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, devendo o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** desocupar(em) o imóvel em até 30 (trinta) dias posteriores ao evento em que se configurar a posse injusta.

8.2.1. Nesse caso, além de perder a quantia já paga a título de remuneração pela PERMISSÃO ONEROSA DE USO do Imóvel e responder pelas demais despesas decorrentes do uso do imóvel (água, luz, telefone, dentre outros), deverá(ão) o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** também arcar com as despesas necessárias à reposição das condições de habitabilidade da unidade habitacional.

8.3. A revogação da PERMISSÃO DE USO por inadimplemento implica a impossibilidade de o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** vir(em) a firmar os eventuais contratos mencionados na cláusula 6.2 que viabilizariam a aquisição da unidade habitacional que ora se permite o uso.

CLÁUSULA NONA – DA DESISTÊNCIA E DO ARREPENDIMENTO

9.1. É admitida a desistência da presente PERMISSÃO DE USO pelo(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, desde que o(s) mesmo(s) comunique(m) a intenção à CDHU e desocupe(m) o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do recebimento da comunicação pela CDHU e desde que não haja qualquer pendência de pagamento de remuneração e de despesas condominiais, de taxas ou tributos incidentes sobre o imóvel.

9.1.1. A desocupação do imóvel sem a regularidade das pendências financeiras mencionadas no item 9.1., implicará a aplicação das regras previstas na cláusula 8.2.1 deste instrumento.

9.2. A desistência ocorrida dentro dos limites previstos na cláusula 9.1 deste instrumento acarretará ao(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** a perda das quantias pagas, a título de remuneração, até a data da desocupação do imóvel.

9.3. O arrependimento quanto aos termos estabelecidos neste instrumento processar-se-á segundo o que estabelece o artigo 127 combinado com o artigo 420 do Código Civil Brasileiro.

9.4. Considerar-se-á arrependimento por parte do(s) PERMISSONÁRIO(S), além da manifestação expressa, os seguintes eventos:

- a) não ocupação do imóvel ;
- b) o abandono por qualquer forma constatado, independentemente de sua ocupação por terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS

10.1. Além de outras disposições contratuais pertinente, o presente instrumento subordina-se às seguintes condições gerais:

- a) O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m) conhecer as especificações do projeto, plantas da unidade, normas de seguro, com os quais está de pleno acordo.
- b) O(s) PERMISSONÁRIO(S) declara(m), sob as penas da Lei e de revogação do presente instrumento com perda dos valores de remuneração pelo uso, eventualmente pagos, que não é(são) proprietário(s), promitente(s) comprador(es) ou promitente(s) cessionário(s) de imóvel no país.
- c) O(s) PERMISSONÁRIO(S), quando autorizado(s) a fazer(em) uso da unidade habitacional que deverá se dar para fins exclusivamente de moradia, não poderá(ão) fazer qualquer alteração nas estruturas da mesma, salvo se com prévio e expresse consentimento da CDHU, obrigando-se à conservação e manutenção do imóvel e a mantê-lo sempre em perfeita condição de higiene e limpeza.
- d) O não cumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas neste instrumento implicará na revogação automática do mesmo, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, ficando o(s) PERMISSONÁRIO(S) obrigado(s) a desocupar(em) o imóvel no prazo de 30 dias contados do evento que deu ensejo à revogação. Nesses casos se aplicarão as mesmas regras previstas na cláusula 8.2.1 desta PERMISSÃO DE USO ONEROSA para reposição de perdas e danos.
- e) O(s) PERMISSONÁRIO(S) se compromete(m) a entregar a unidade habitacional a que se refere este instrumento, no prazo de 30 dias corridos, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial se verificada, a qualquer tempo, alteração na sua condição sócio-econômica que o(s) classifique(m) acima dos parâmetros exigidos para participação dos programas habitacionais da CDHU.

- f) O(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** declara(m) estar(em) ciente(s) de todas as condições impostas neste instrumento, aceitando-as em sua integralidade.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO SEGURO

11.1. O(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** declara(m) estar(em) ciente(s) de que, juntamente com a remuneração da presente **PERMISSÃO DE USO**, pagará(ão) os prêmios mensais de seguro, calculados em função do valor da unidade habitacional descrita na cláusula primeira e que, na ocorrência do evento amparado pelo seguros estipulados para o Sistema Financeiro da Habitação, relativamente à cobertura de danos físicos ao imóvel, o sinistro deverá ser de imediato comunicado à CDHU.

11.2. Compromete(m)-se o(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, para efeito do disposto no item anterior a dar(em) ciência a seus beneficiários, logo após a assinatura do presente instrumento, da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação imediata da ocorrência de danos físicos no imóvel à CDHU..

11.3. No caso de ocorrência de sinistro, e nos termos da Apólice de Seguro Habitacional, a seguradora dará cobertura até o valor da unidade habitacional do item 5.1 do ANEXO I.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA DECLARAÇÃO / PROCURAÇÃO

12.1 O(s) **PERMISSIONÁRIO(S)** declara(m) que tem conhecimento de que o edifício em que se situa a unidade habitacional ora permitida a uso não foi ainda instituído em condomínio, por razões alheias à vontade da CDHU. Assim, enquanto essa situação perdurar, reconhece o **PERMISSIONÁRIO** sua responsabilidade pela quota-parte das despesas ordinárias incidentes sobre a unidade objeto desta **PERMISSÃO ONEROSA DE USO**, nos termos do artigo 1331 e seguintes do Código Civil, valendo os respectivos recibos como títulos executivos extrajudiciais, nos termos do artigo 585, inciso II do Código de Processo Civil, bem como pelas despesas decorrentes do consumo de água, luz, e quaisquer outras que venham a incidir sobre o imóvel, durante toda a vigência da **PERMISSÃO DE USO**.

12.2 O(s) **PERMISSIONÁRIO(S)**, por meio do presente instrumento, confere(m) à CDHU poderes específicos e irrevogáveis para, por si ou mediante contratação de terceiros, proceder ao rateio mensal da previsão orçamentária condominial pertinente, bem como à cobrança de cada quota-parte da responsabilidade do **PERMISSIONÁRIO**, administrativa ou judicialmente.