



CIDADE DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

PROGRAMA PODE ENTRAR

*Novo Programa Habitacional do
Município de São Paulo*



06 / dezembro / 2019

Programa PODE ENTRAR

PARÂMETROS INICIAIS

FINALIDADE

Criar mecanismos de incentivo à produção de empreendimentos habitacionais de interesse social, requalificação de imóveis urbanos ou aquisição de unidades habitacionais, destinadas às famílias de baixo poder aquisitivo.

PÚBLICO ALVO

- ❖ **Grupo 1:** famílias com renda bruta de até 3 salários mínimos, sendo o comprometimento da renda de até 15% para o valor da prestação;
- ❖ **Grupo 2:** famílias com renda bruta de até 6 (seis) salários mínimos, para subsídio por meio de Carta de Crédito.
 - ficam excluídas as famílias que já foram contemplados por qualquer tipo de atendimento habitacional definitivo no território nacional;
 - não se aplica limite de renda nos casos de famílias removidas



Programa PODE ENTRAR

involuntariamente por obras públicas (Modalidade Demanda Fechada).

MODALIDADES DO PROGRAMA

MODALIDADES PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS I. Demanda Aberta

Empreendimentos para atendimento de famílias cadastradas no Município e selecionadas conforme critérios de priorização e seleção;

II. Demanda Fechada

Empreendimentos para atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;

III. Entidades

Empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela SEHAB ou COHAB-SP, podendo ser em imóvel público ou privado;

IV. Imóveis Privados

Aquisição de unidades ou empreendimentos implantados em imóveis privados para atendimento de famílias selecionadas pela SEHAB ou COHAB-SP.



Programa PODE ENTRAR

REGULAÇÃO DO PROGRAMA

- Constituição do Programa no âmbito do Fundo Municipal de Habitação
- Regulação do Programa por meio de RESOLUÇÃO aprovada pelo Conselho Municipal de Habitação
- Nos termos das disposições da Lei 11.632/1994 sobre a política integrada de habitação voltada à população de baixa renda, por meio da Secretaria Municipal de Habitação, designa a COHAB-SP, como operadora do Fundo Municipal de Habitação - FMH.

- Regulação específica por meio de outra Resolução CMH para empreendimentos que foram objetos de Editais de Chamamento Entidades - FDS realizados pela COHAB-SP em 2015/2016 para adesão ao novo programa.



Programa PODE ENTRAR

PÚBLICO ALVO - ENQUADRAMENTO

As famílias deverão atender de forma obrigatória aos requisitos GERAIS de enquadramento, exigidos para toda e qualquer faixa de renda deste Programa, e modalidades de empreendimento e/ou demanda.

REQUISITOS GERAIS DE ENQUADRAMENTO:

- Famílias ou pessoas sós com renda compatível com o Grupo 1 ou 2;
- Famílias ou pessoas sós que não sejam proprietárias, promitente compradoras, possuidoras a qualquer título ou concessionárias de outro imóvel;
- Famílias ou pessoas sós não beneficiadas por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional.



Programa PODE ENTRAR

PÚBLICO ALVO - GRUPO 1

GRUPO 1 - Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de até 3 (três) salários mínimos

As famílias que preencham os requisitos gerais de enquadramento e possuem renda familiar bruta até 3 (três) salários mínimos serão atendidas, observados os critérios:

I. Em todo e qualquer empreendimento produzido e/ou comercializado no âmbito deste Programa, serão observadas as seguintes **COTAS**:

- Reserva de 5% das unidades para famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência, comprovado com laudo médico;
- Reserva de 5% das unidades para famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s), comprovado com documento oficial que comprove a idade;
- Reserva de 5% das unidades para famílias de que façam parte mulheres atendida por medida protetiva prevista na Lei 11.340 de 07 de Agosto 2006 (Lei Maria da Penha), comprovado por cópia da determinação judicial;
- não havendo famílias no percentual estabelecido para cota reserva, as unidades



Programa PODE ENTRAR

serão disponibilizadas para seleção de famílias pelos demais critérios.

GRUPO 1 - SELEÇÃO DE DEMANDA

II. CRITÉRIOS ESPECÍFICOS

Reservadas as cotas, e desde que atendidos os requisitos gerais de enquadramento, as famílias serão selecionadas de acordo com os Critérios Específicos a seguir:

II-a. SEHAB - Para as famílias provenientes de assentamento(s) irregular(es), em razão de estarem em área de risco, de terem sido desabrigadas, ou por motivos justificados em projetos de regularização fundiária e obras que tenham motivado seu deslocamento involuntário e que estejam contidas no raio de até 5 km da localização do empreendimento, serão observados os seguintes critérios de priorização e hierarquização:

- a. Ser possuidor de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia - CUEM (somente nos casos em que tiveram suas moradias removidas);
- b. Ser possuidor de Termo de Compromisso de Atendimento Habitacional Definitivo;
- c. Tempo de remoção;
- d. Tempo de recebimento de auxílio aluguel;



Programa PODE ENTRAR

e. Tempo de instituição do domicílio na área.

GRUPO 1 - SELEÇÃO DE DEMANDA

II-b. COHAB - Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à COHAB-SP, será realizado sorteio, aplicando-se de 01 (um) ponto adicional para cada uma das situações abaixo:

- Família com mulheres responsáveis pela unidade familiar - comprovar com autodeclaração;
- Família residente ou que trabalhe no distrito de influencia ou limítrofes ao do empreendimento - apresentar comprovação;
- Famílias com ônus excessivo de aluguel, que comprometa 30% do salário ou mais - comprovar com contrato de locação ou recibo de pagamento do aluguel e declaração de renda;
- Famílias com crianças na primeira infância.

Dentre os inscritos junto à COHAB-SP, além da pontuação acima, também será concedido 1 (um) ponto adicional para cada período de 5 (cinco) anos completos de tempo de inscrição.



Programa PODE ENTRAR

GRUPO 1 - SELEÇÃO DE DEMANDA

II-c. ENTIDADES - Nos empreendimentos em parceria com Entidades Sociais, a demanda indicada deverá atender obrigatoriamente os requisitos gerais de enquadramento e cotas reserva, bem como Diretrizes Técnicas, Financeiras e de Comercialização do Programa. **Requisitos Gerais de Enquadramento:**

- Famílias ou pessoas sós com renda de até 3 (três) salários mínimos;
- Famílias ou pessoas sós que não sejam proprietárias, promitente compradoras, possuidoras a qualquer título ou concessionárias de outro imóvel;
- Famílias ou pessoas sós não beneficiadas por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional.

Cota Reserva:

- 5% das unidades para famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência, comprovado com laudo médico;
- 5% das unidades para famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s), comprovado com documento oficial que comprove a idade;
- 5% das unidades para famílias de que façam parte mulheres atendida por medida protetiva prevista na Lei 11.340 de 07 de Agosto 2006 (Lei Maria da Penha), comprovado por cópia da determinação judicial;
- não havendo famílias no percentual estabelecido para cota reserva, as unidades serão



Programa PODE ENTRAR

disponibilizadas para seleção de famílias pelos demais critérios.

PÚBLICO ALVO - GRUPO 2

GRUPO 2 - Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de até 6 (seis) salários mínimos

As famílias que preencham os requisitos gerais de enquadramento e possuem renda familiar bruta até 6 (seis) salários mínimos poderão ser atendidas no âmbito do Programa por meio de concessão de aporte complementar de recursos financeiros sob forma de subsídio, com vistas a ampliar o poder de compra e facilitar o acesso ao Crédito Imobiliário - CARTA DE CRÉDITO.

DIRETRIZES TÉCNICAS

Empreendimentos

- Projeto em conformidade com legislação municipal de parcelamento e uso do solo, código



Programa PODE ENTRAR

de edificações, e decreto de HIS. Atender legislação federal e estadual, quando couber;

- Todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, sendo 5% adaptadas, excetuando os projetos de requalificação de edifícios;
- Unidades habitacionais com 2 dormitórios, excetuando os projetos de requalificação de edifícios.

Condições para contratação do empreendimento

- Os empreendimentos deverão estar licenciados;
- Para efeito de cálculo do valor de unidade para comercialização serão considerados: valor do imóvel, custo de projetos, obras e legalização.

Produção do empreendimento

- Poderá ser por Empreitada ou Co-gestão ou Autogestão.

CHAMAMENTO COHAB & PPP DA HABITAÇÃO

Opção para adesão das Entidades à PPP da Habitação Municipal

- Entidades selecionadas por chamamentos públicos FDS realizados pela COHAB em



Programa PODE ENTRAR

2015/2016 poderão viabilizar seus projetos e obras por meio das Concessionárias da PPP;

- Requerimentos de Adesão serão analisados pela COHAB, em conformidade com critérios de seleção de projetos e disponibilidade financeira do Novo Programa Habitacional;
- Formalização de parceria entre SEHAB, COHAB-SP, Concessionária da PPP, e Entidade;
- Recursos para produção serão aportados por meio do Novo Programa Habitacional;
- Critérios de seleção de famílias e comercialização conforme regras definidas pelo Novo Programa Habitacional.

7.4. Mediante requerimento expresso das entidades sem fins lucrativos, movimentos sociais, associações e cooperativas, ou de empresas do ramo da construção civil, contemplados em chamamentos públicos ou procedimentos congêneres em vigor, realizados pela COHAB-SP, dos quais derivaram a vinculação de terrenos para viabilizar empreendimentos pelo Programa Minha Casa Minha Vida - FAR ou FDS - o PODER CONCEDENTE e a CONCESSIONÁRIA, de comum acordo, poderão deferir a adesão de tais terrenos e respectivos projetos aos termos deste CONTRATO.

7.4.1. O deferimento do pleito mencionado no subitem 7.4 ficará condicionado, ainda, ao equacionamento de eventual impacto econômico-financeiro caso resulte acréscimo no valor da CONTRAPRESTAÇÃO PECUNIÁRIA MENSAL, especialmente se decorrer de divergências nos critérios de enquadramento da demanda e das condições de comercialização das unidades habitacionais aos beneficiários finais em relação aos previstos neste CONTRATO, especialmente no ANEXO VII – DIRETRIZES PARA A COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

EDITAL DA CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº COHAB-SP 001/2018
PPP HABITACÃO MUNICIPAL

DIRETRIZES FINANCEIRAS - COMERCIALIZAÇÃO

Programa PODE ENTRAR

Prazo de financiamento

- em até 30 anos (360 meses), sendo valor mínimo de prestação mensal de R\$ 150,00, e em concordância com comprometimento de renda

Percentual de Financiamento:

- até 100% financiado

Comprometimento de Renda:


- 15% da renda bruta mensal familiar **Faixa**

Salarial:

- até 3 Salários Mínimos Nacional

Comprovação de Renda:

- 3 últimos holerites ou no caso de renda auto-declarada, preencher e assinar formulário Anexo I



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
ANEXO I – FORMULÁRIO DE RENDA AUTO-DECLARADA

DECLARAÇÃO DE RENDA

Eu, _____, portador
(a) do CPF/MF _____ e documento de identidade RG/SSP nº
_____, residente e domiciliado (a) em
_____,
_____, declaro, para fins de comprovação junto a Companhia Metropolitana de Habitação de
São Paulo – COHAB-SP para financiamento habitacional, que exerço a atividade de
_____, sem nenhum vínculo empregatício, com
rendimento mensal de, aproximadamente, R\$ _____.

Declaro que as informações prestadas são completas e verdadeiras, e estão sujeitas às
sanções do artigo 299 do Código Penal.

Data: ____/____/____.

Programa PODE ENTRAR

DIRETRIZES FINANCEIRAS - COMERCIALIZAÇÃO

Subsídio proporcional

Inversamente proporcional à renda, corresponderá à diferença entre o valor financiado de acordo com a capacidade de pagamento do mutuário e o custo final da unidade habitacional, sendo valor máximo de subsídio de R\$ 120.000,00.

Simulação:

VALOR DA U.H. ⁽¹⁾ (terreno + unidade)	RENDA FAMILIAR BRUTA ⁽²⁾	PERCENTUAL DA RENDA	PARCELA MENSAL	PRAZO FINANCIAMENTO ⁽³⁾	TOTAL FINANCIADO	SUBSÍDIO
R\$ 174.000,00	998,00 (1SM)	15%	150,00	360 meses	54.000,00	120.000,00
R\$ 174.000,00	1.996,00 (2SM)	15%	300,00	360 meses	108.000,00	66.000,00
R\$ 174.000,00	2.994,00 (3SM)	12%	360,00	360 meses	129.600,00	44.400,00
R\$ 174.000,00	2.994,00 (3SM)	15%	450,00	300 meses	135.000,00	39.000,00

Nota: (1) Custo unitário hipotético

(2) Renda familiar bruta baseada no salário mínimo nacional para 2019 de R\$ 998,00.



Programa PODE ENTRAR

Para 2020, o salário mínimo previsto é de R\$ 1.031,00.

DIRETRIZES FINANCEIRAS - COMERCIALIZAÇÃO

Sustentabilidade do Programa

Para garantir a sustentabilidade do programa e gerar novas U.H.s, será necessário que cada empreendimento seja composto com as seguintes faixas de renda:

- ❖ 50% famílias com renda familiar de até 2 S.M., na proporção da demanda da região
- ❖ 50% famílias com renda familiar de 2 a 3 S.M., na proporção da demanda da região

Contrato

Deverá ser registrado em cartório para garantir a cobertura do seguro prestamista, podendo ser Compromisso de Compra e Venda Registrado - CCVR. As custas cartorárias para registro do contrato será diluída nas parcelas do financiamento.

Inadimplência / Retomada do Imóvel

O mutuário que estiver com 3 parcelas em atraso, consecutivas ou não, será notificado via Centro de Distribuição de Títulos - CDT e terá um prazo para regularizar sua situação, utilizando as regras de renegociação aprovadas pelo CMH/FMH.

Em não regularizando no prazo estabelecido, será aplicada a cláusula de Rescisão Administrativa e reintegrada a posse do imóvel para atendimento à próxima família da



Programa PODE ENTRAR

demanda.

RECURSOS 2020

RECURSOS PREVISTOS NO PROGRAMA

- ✓ R\$ 1 bilhão para produção de unidades habitacionais
- ✓ Poderá também contar com recursos complementares federais e estaduais

FUNDURB 2019	146.737.364,72
FUNDURB 2020	218.952.777,60
OPERAÇÃO DE CRÉDITO (SANTANDER)	130.000.000,00
DISPONÍVEL NA CAIXA	40.000.000,00
	535.690.142,32
OPERAÇÃO URBANA	404.856.150,24



Programa PODE ENTRAR

FUNDURB comprometido em 2020 (obras em andamento)

135.824.316,40

RECURSOS 2020 - EMPREENDIMENTOS NOVOS

FUNDURB 2019

146.737.364,72

FUNDURB 2020

218.952.777,60

OPERAÇÃO DE CRÉDITO (SANTANDER)

130.000.000,00

DISPONÍVEL NA CAIXA

40.000.000,00

535.690.142,32

Distribuição de Recursos por Modalidade:

- 40% Empreendimentos de Demanda Aberta



Programa PODE ENTRAR

- 40% Empreendimentos de Entidades
- 20% Empreendimentos de Locação Social e Carta de Crédito





Obrigado!

João Siqueira de Farias
Secretário Municipal de Habitação

