

FINANCIAMENTOS NAS PPPs

Evaniza Rodrigues

PPPs
HABITACIONAIS
EM SÃO PAULO

Quem pode participar

- a) Não sejam proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- b) Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federais, ou outros agentes públicos ou privados
- c) Preferencialmente integrem ou venham a integrar os cadastros municipais, podendo incluir cadastros da União e/ou do Estado.
- d) Atendam aos demais requisitos.

Quem seleciona as famílias

- **Prefeitura** publica ato convocatório específico que contemple de modo objetivo o regramento do **cadastro**, **seleção** e **habilitação** das famílias, com especial destaque para os critérios de **hierarquização**, dentre os quais deverão constar como **prioritários** a proximidade com o **local de trabalho ou de moradia** atual dos beneficiários em relação aos empreendimentos que vierem a ser construídos
- **Empresa** abre inscrições
- **Prefeitura** seleciona dentre os inscritos
- **Empresa** inicia recolhimento de documentos necessários ao financiamento

Obs: reserva para pessoas com deficiência, idosas, crianças na primeira infância (Lei Municipal nº 16.710, de 2017) e servidores públicos municipais (Lei Municipal nº 16.735, de 2017).

Aprovação de financiamento

- As condições e os requisitos para ter o crédito aprovado serão os definidos pelo AGENTE FINANCEIRO e as famílias deverão atendê-los plenamente, caso contrário terão o crédito indeferido e darão lugar à família classificada em seguida na lista.
 - AGENTE FINANCEIRO – CAIXA – operadora do FGTS para HIS e HMP
 - [Empresa](#) pode escolher outro, caso este não esteja disponível

Critérios de Financiamento

- Será verificada a **renda familiar bruta**
 - serão desconsiderados os valores relativos a endividamentos decorrentes de empréstimos pessoais, aquisição de bens duráveis ou de outras naturezas, que provoquem redução no valor da renda
- Análise cadastral – SPC e SERASA
- CADMUT
- Análise de risco de crédito da CAIXA

Faixas de renda

HIS1: renda até 3 SM

HIS2: renda de 3 até 6 SM

HMP: renda de 6 até 10 SM

HMC: renda de 10 a 20 SM

- a) implantadas em áreas que não sejam gravadas como ZEIS 1 ou ZEIS 3;
- b) a quantidade de unidades não ultrapasse o percentual de 10% (dez por cento) do total de habitações ofertadas em cada LOTE colocado em disputa;
- c) não contemple subsídios aos adquirentes, nem mesmo correspondentes ao valor das frações ideais dos terrenos;

Situações extraordinárias – Somente em ZEIS

6.1 Mediante solicitação expressa e devidamente motivada da SEHAB, dirigida ao PODER CONCEDENTE até o marco contratual para início do TRABALHO TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO, até 15% (quinze por cento) do total de HIS-1 (FR1 a FR6) de cada Lote poderão ter direcionamento extraordinário para as seguintes situações, nas quais a COHAB-SP atuará como AGENTE FINANCEIRO:

- 6.1.1 Atender famílias de idosos e/ou que venham a ter o financiamento negado pelo AGENTE FINANCEIRO escolhido pela CONCESSIONÁRIA, mas que preencham requisitos de justificada inexorabilidade de atendimento; e
- 6.1.2 Compor programa ou ação de atendimento habitacional na modalidade de aluguel social, preferencialmente para idosos e estudantes.

Fonte de financiamento

- FGTS – MCMV Faixa 1 e meio, Faixa 2 e Faixa 3
 - Valor de financiamento
 - Valor de subsidio do FGTS (Faixa 1,5 e 2)
- ALAVANCAGEM: somatório dos valores de financiamento e subsídios, federais, estaduais ou municipais, provenientes de quaisquer programas, ações ou fontes de recursos, que cada ADQUIRENTE conseguir captar junto ao AGENTE FINANCEIRO para adquirir a unidade habitacional implantada nos termos deste Edital.

Enquadramento PMCMV - FGTS

✓ Valores de Enquadramento RMSP

MUNICÍPIOS	FAIXA 1,5	FAIXAS 2 E 3
SÃO PAULO	R\$ 144.000,00	R\$ 240.000,00

O que está incluído neste valor



✓ Pontos de atenção

Legislação SP HIS X Enquadramento MCMV

- **Legislação municipal**

HIS1: renda até 3 SM

HIS2: renda até 6 SM

HMP: renda até 10 SM

- **Enquadramento PF PMCMV**

Faixa 1,5: renda até R\$ 2.600,00

Faixa 2: renda até R\$ 4.000,00

Faixa 3: renda até R\$ 7.000,00



Qual a diferença dos financiamentos?

MCMV ENTIDADES										Renda	prestação	prazo
										1.000,00	100,00	10 anos
										1.800,00	270,00	
										2.350,00	468,00	
FAIXA 1,5 - FAIXA 2 - FGTS												
										2.000,00	600,00	30 anos
										2.350,00	645,00	
										2.800,00	725,00	
										3.300,00	805,00	
Subsidio												
Financiamento												
Aporte Estado ou PMSP												
Entrada												

É o que mais precisamos nos preocupar

Condomínio

- Forma de administração – relação com os moradores
- Padrão dos serviços
- Áreas comuns e comerciais não estarão sob a gestão dos moradores
- Preço e tratamento da inadimplência