

ANEXO I da RESOLUÇÃO CMH nº 132 de 12 de dezembro de 2019

PROGRAMA “PODE ENTRAR”

I. OBJETIVO

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, estabelecendo uma política habitacional de financiamento subsidiado.

II. DIRETRIZES GERAIS

São diretrizes do Programa:

- a. Priorizar o atendimento à população de baixa renda;
- b. Diversificar as formas de atendimento e de promoção de HIS;
- c. Buscar retro alimentar o Fundo Municipal de Habitação objetivando a autossustentação econômico-financeira, buscando novas fontes de recursos, bem como a composição de recursos com os diferentes níveis de governo;
- d. Utilizar como recurso existente as áreas já destinadas à produção de HIS no Município de São Paulo;
- e. Promover a produção de novas habitações de interesse social em imóveis vazios e subutilizados, por meio da promoção pública e incentivo à produção privada;
- f. Produzir habitação de interesse social, em imóveis próprios, públicos ou privados, como forma de ampliar a oferta de imóveis para esse fim;
- g. Promover a ampliação dos convênios e parcerias;
- h. Ampliar os modelos de contratação e gestão a fim de fomentar parcerias com associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos;
- i. Adotar mecanismos adequados de acompanhamento que possibilitem dar celeridade às obras e o controle do desempenho dos programas habitacionais;
- j. Legalizar e comercializar as unidades habitacionais construídas, quando se tratar de atendimento definitivo;
- k. Priorizar a provisão de habitação social em áreas dotadas de infraestrutura e transportes coletivos;
- l. Considerar as condicionantes ambientais nas intervenções habitacionais, de forma a contribuir com a melhoria de qualidade urbana e ambiental;
- m. Promover a melhoria da qualidade urbana e ambiental, de forma articulada com os demais órgãos e entidades que desempenham funções nessas áreas.
- n. Promover alternativas de autogestão coletiva em parceria com entidades e associações populares para requalificação de edifícios públicos ocupados.

III. PÚBLICO-ALVO

O presente programa visa atender famílias ou pessoas sós que se enquadram nos **REQUISITOS GERAIS DE ENQUADRAMENTO** a seguir indicados, exigidos para toda e qualquer faixa de renda deste Programa, e modalidades de empreendimento e/ou de demanda:

- (A) Renda familiar compatível com a definida no grupo 1 ou grupo 2;
- (B) Famílias ou pessoas sós que não sejam proprietárias, promitentes compradoras, possuidoras a qualquer título ou concessionárias de outro imóvel;
- (C) Famílias ou pessoas sós não beneficiadas por atendimento habitacional definitivo em programa habitacional de interesse social no território nacional.

1. Grupo 1: Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de até 3 (três) salários mínimos que preencham os requisitos gerais de enquadramento, serão atendidas, observados os critérios a seguir indicados:

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

(A) Reserva de 5% (cinco por cento) de unidades habitacionais para famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência, cuja comprovação se dará por meio da apresentação de laudo médico que ateste a deficiência;

(B) Reserva de 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais para famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s), cuja comprovação se fará por meio de documento de identidade oficial que comprove a condição de idoso do beneficiário;

(C) Reserva de 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais para famílias de que façam parte mulheres atendidas por medida protetiva prevista na Lei 11.340 de 07 de Agosto 2006 (Lei Maria da Penha), cuja comprovação se fará por meio de cópia da determinação judicial que deferiu a medida.

1.1.1. Em sendo extrapolado o percentual de cada cota, serão observados os critérios específicos de seleção estabelecidos no item 1.2.2.

1.1.2. Não sendo atingido o percentual total de cada cota, as unidades habitacionais correspondentes serão disponibilizadas para seleção com base nos critérios específicos definidos no item 1.2 da presente Resolução.

1.2. Uma vez reservadas as cotas estabelecidas no item 1.1 desta Resolução, e desde que atendidos os requisitos gerais de enquadramento, serão observados os **CRITÉRIOS ESPECÍFICOS** a seguir definidos para seleção de demanda:

1.2.1. 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 públicas que tenham motivado seu deslocamento involuntário e que estejam contidas preferencialmente 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) e ter sido posteriormente removido;

(B) Ser possuidor de Termo de Compromisso de Atendimento Habitacional Definitivo;

(C) Tempo de remoção;

(D) Tempo de recebimento de auxílio aluguel;

(E) Tempo de instituição do domicílio na área.

1.2.2. 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 arroladas:

(A) Família com mulheres responsáveis pelo sustento da unidade familiar, cuja comprovação se dará por meio de autodeclaração;

(B) Família residente ou que trabalhe no distrito de influencia ou limítrofes ao do empreendimento, com apresentação dos respectivos comprovantes;

(C) Famílias com ônus excessivo de aluguel, que comprometa 30% do salário ou mais, cuja comprovação se dará por meio da apresentação do contrato de locação ou recibo de pagamento do aluguel e declaração de renda;

(D) Famílias com crianças na primeira infância.

- 1.2.2.1. Dentre os inscritos, com cadastro atualizado junto à COHAB-SP, além da pontuação acima estabelecida, também será concedido 01 (um) ponto adicional para cada período de 5 (cinco) anos completos de tempo de inscrição.
- 1.2.3. Nos empreendimentos em parceria com entidades sociais selecionadas ou habilitadas pela SEHAB ou pela COHAB-SP, a demanda indicada pela entidade organizadora deverá atender obrigatoriamente aos requisitos gerais de enquadramento e cotas de reserva aqui definidos, bem como às diretrizes técnicas, financeiras e de comercialização do Programa, sendo que, em não havendo famílias no percentual estabelecido na cota reserva a que se refere o item III, 1.1, a, b e c, as unidades serão disponibilizadas para seleção de famílias pela entidade pelos demais critérios.
2. **Grupo 2: Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de até 6 (seis) salários mínimos** que preencham os requisitos gerais de enquadramento, poderão ser atendidas no âmbito do Programa por meio da concessão de aporte complementar de recursos financeiros sob a forma de subsídio, com vistas a ampliar o poder de compra deste público alvo e facilitar o acesso ao crédito imobiliário (Carta Crédito).

IV. MODALIDADES DE PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

1. No âmbito do presente Programa, os empreendimentos habitacionais poderão ser produzidos por meio de empreitada, cogestão ou autogestão, e dentro das seguintes modalidades:
 - (A) Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias cadastradas no Município e selecionadas conforme os requisitos gerais de enquadramento e critérios ditados no item III desta Resolução;
 - (B) Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;
 - (C) Empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela SEHAB e/ou COHAB-SP, podendo ser implantados em imóvel público ou privado;
 - (D) Aquisição de unidades ou empreendimentos já implantados em imóveis privados.
2. As entidades organizadoras selecionadas nos Chamamentos Públicos realizados pela COHAB-SP, no âmbito do PMCMV-FDS, poderão viabilizar os empreendimentos por meio da adesão ao presente Programa, sendo os critérios para habilitação e seleção a serem definidos por meio de regulamentação.
 - 2.1. Estas entidades organizadoras também poderão optar por aderir ao Programa de Parceria Público-Privada da Habitação Municipal - PPP para viabilização de projetos e obras. O requerimento de adesão deverá ser apresentado pela entidade organizadora para análise pela COHAB-SP, em conformidade com os critérios de seleção de projetos e disponibilidade financeira do presente Programa. Deferida a adesão, a parceria será formalizada entre SEHAB, COHAB-SP, Concessionária da PPP e a Entidade Organizadora. Os recursos para produção dos empreendimentos migrados para a PPP serão aportados por meio do presente Programa, aplicando-se os critérios de seleção e comercialização aqui definidos.
3. Os convênios vigentes firmados por entidades sociais junto ao FMH poderão viabilizar os empreendimentos por meio da adesão ao presente Programa, sendo os critérios para habilitação e seleção a serem definidos por meio de regulamentação.
4. Os empreendimentos deverão observar as seguintes diretrizes e especificidades técnicas:

- (A) Projetos em conformidade com legislação municipal de parcelamento e uso do solo, código de edificações, e decreto de HIS;
- (B) Atendimento à legislação federal e estadual, quando couber;
- (C) Todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, sendo 5% adaptadas, excetuando-se os projetos de requalificação de edifícios;
- (D) Unidades habitacionais com 2 dormitórios, excetuando os projetos de requalificação de edifícios.
- (E) Projeto de Trabalho Social para as fases de pré-obra, durante a obra e pós-ocupação de, no mínimo, 6 meses.

V. DIRETRIZES FINANCEIRAS E DE COMERCIALIZAÇÃO

Os empreendimentos produzidos para atendimento às famílias ou pessoas sós que se enquadram na faixa de renda e critérios definidos no item III-1 - Grupo 1, e comercializados no âmbito do presente Programa, serão observados as seguintes diretrizes:

1. Valor de Referência para Comercialização

O valor de referência para comercialização será o valor de custo unitário apurado conforme regras de fechamento de custo em vigor para imóveis do FMH. Serão considerados os custos de aquisição do terreno, custos de serviços e obras incidentes necessários à construção e legalização do empreendimento e das unidades habitacionais (individualização de matrículas).

2. Faixa de Renda

Até 3 (três) salários mínimos Nacional. Em se tratando de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas, não se aplica o limitador de renda aqui definido.

3. Comprometimento da Renda

A prestação mensal do financiamento habitacional não poderá ser superior a 15% da renda bruta familiar.

4. Comprovação de Renda

Para os que possuem vínculo empregatício no mercado formal de trabalho, a comprovação de renda será feita por meio da apresentação da Carteira de Trabalho e dos três últimos holerites ou, no caso de trabalho do mercado informal ou sem carteira assinada, a renda será autodeclarada por meio do preenchimento e assinatura do Formulário de Renda Autodeclarada, constante do Anexo II desta Resolução.

5. Distribuição da Comercialização por Faixa de Renda

Para garantir a sustentabilidade do Programa e viabilizar a construção de novas unidades habitacionais com recursos próprios do Fundo, reduzindo a dependência de recursos externos, a comercialização de cada empreendimento deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) 50% das unidades habitacionais deverão ser destinadas a famílias com renda familiar de até 2 salários mínimos, observada a proporção da demanda da região;
- b) 50% das unidades habitacionais deverão ser destinadas a famílias com renda familiar de 2 a 3 salários mínimos, observada a proporção da demanda da região.

6. Subsídio

Para garantir o acesso ao financiamento pelo público-alvo definido no item III, será concedido subsídio de até R\$ 120.000,00, inversamente proporcional à capacidade de comprometimento da renda familiar. O subsídio consiste na diferença entre o custo da unidade habitacional e o valor total da capacidade de comprometimento/financiamento do mutuário. O subsídio é pessoal e intransferível e em nenhuma circunstância poderá ser convertido em pecúnia ou revertido a crédito do mutuário em caso de desistência ou rescisão contratual.

7. Financiamento

As unidades habitacionais comercializadas no âmbito deste Programa serão financiadas em até 100% do valor da comercialização já deduzido o subsídio e acrescido o valor do registro cartorário do contrato previsto no item seguinte. O financiamento será feito diretamente com a COHAB-SP na qualidade de órgão operador do Fundo, sem consulta a qualquer cadastro de devedores ou de proteção ao crédito, e, caso o mutuário se mantenha adimplente, não haverá incidência de juros, apenas a atualização monetária pelo IPC-FIPE na data de aniversário do contrato.

8. Contrato

O instrumento contratual para formalização da comercialização será o Compromisso de Compra e Venda Registrado - CCVR a ser firmado entre a COHAB-SP enquanto órgão operador do Fundo Municipal de Habitação. Os custos do registro cartorário do contrato correrão por conta do mutuário, diluídos nas parcelas do financiamento.

VI. DA RETOMADA DO IMÓVEL

Fica sujeito à aplicação da Cláusula de Rescisão Administrativa unilateral por parte da COHAB-SP e conseqüente retomada do imóvel o mutuário que:

- a) Der ao imóvel qualquer destinação diferente das previstas nas cláusulas contratuais, antes que se proceda à quitação do financiamento e transferência da propriedade;
- b) Estiver inadimplente em 3 (três) prestações, consecutivas ou não, sem aderir às opções de renegociação disponibilizadas pela COHAB-SP para os financiamentos no âmbito do Fundo Municipal de Habitação.

VII. AGENTES GESTOR E OPERADOR

1. São agentes do Programa ora instituído:
 - a. Agente Gestor: Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
 - b. Agente Operador: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP
2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas na Lei 11.632/94.

VIII. FONTES DE RECURSOS

Constitui como recurso do presente Programa, oriundos de fontes previstos no orçamento municipal, bem como repasse de outros entes federativos por meio de parceria.

Os recursos disponíveis neste Programa, excetuando os oriundos de Operação Urbana, ficam distribuídos da seguinte maneira:

- a) 40% para produção nas modalidades do item IV, 1A e 1B;
- b) 40% para produção na modalidade do item IV, 1, c;
- c) 20% para produção para Locação Social e/ou Carta de Crédito.

IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os agentes Gestor e Operador, e o Conselho Municipal de Habitação, indicarão grupo técnico para elaborar e encaminhar para aprovação das instruções normativas necessárias, especificando as condições e rotinas operacionais do Programa.