

Diretoria Comercial– COHAB/SP

PROGRAMA PODE ENTRAR COMERCIALIZAÇÃO



Objetivos da Apresentação

- Importância da Comercialização.
- Instrumento(s) Contratual(is) a ser(em) firmado(s)
- Condições de Financiamento.

Importância da Comercialização

- A COHAB-SP é uma autarquia municipal, atua como Órgão Operador do Fundo Municipal de Habitação e Agente Financeiro, sua principal missão é viabilizar o acesso habitacional de interesse social do Município.
- As unidades habitacionais produzidas pelos **Programas de Provisão Habitacional do Município de São Paulo** (Pode Entrar e demais Programas), são oferecidas às famílias cadastradas na Demanda Habitacional do Município, cujo objetivo é promover atendimento habitacional definitivo, em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e articuladas ao sistema de transporte público coletivo.
- A comercialização é uma etapa muito importante e, é feita por meio de assinatura de instrumento contratual com financiamento, sem juros, distribuído em parcelas mensais com prazo em até 300 meses, que ao término do pagamento irá garantir segurança jurídica com direito à propriedade para as famílias beneficiadas e/ou seus sucessores,
- O retorno dos pagamentos mensais decorrentes dessa comercialização, retornam aos cofres do Fundo Municipal de Habitação e, sendo utilizados na produção de novas moradias a serem destinadas às famílias do cadastro da demanda habitacional do município.

Instrumentos Contratuais

A assinatura do Instrumento Contratual, concretiza a efetiva comercialização da unidade habitacional, garantindo o direito de propriedade à família, proporcionando segurança enquanto paga seu financiamento, pois contará com as coberturas securitárias de morte e invalidez permanente e danos físicos ao imóvel.

- **TIPOS DE INSTRUMENTOS CONTRATUAIS**

- Instrumento Contratual – **Compra e Venda, com Transação e Pacto Adieto de Sua Alienação Fiduciária.**
- Instrumento Contratual - **Termo de Permissão de Uso Onerosa com Opção de Compra**, será utilizado quando da entrega do empreendimento afim de evitar possíveis ocupações irregulares e, enquanto não ocorrer a regularização imobiliária do Empreendimento.

Condições de Financiamento

- **Faixa Salarial**
 - Grupo HIS 1 - 3 Salários Mínimos Nacional.
 - Grupo HIS 2 - Acima de 3 até 6 Salários Mínimos Nacional.
- **Comprometimento de Renda**
 - 15% da renda bruta mensal familiar.
 - 25% da renda Bruta mensal familiar.
- **Dispensa** de consulta a cadastro de devedores ou de serviço de proteção ao crédito **para a formalização dos contratos.**
- **Saldo Devedor / Financiamento**
 - Valor da Comercialização, definido pelo acréscimo o valor do registro cartorário do contrato e deduzido do subsídio.
 - Corrigido Mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – **IPCA**
- **Saldo Devedor sem incidência de Juros**
 - Desconto Adimplência

Condições de Financiamento

- **Subsídio Habitacional**
 - Pessoal e Intransferível.
- **Valor Mínimo da Prestação Mensal**
 - **R\$ 150,00**, já incluso seguro habitacional e despesas cartorárias.
 - Famílias Beneficiárias pelos **Programas de Transferência de Renda** ou Benefício de Prestação Continuada (**BPC**)
 - **R\$ 80,00**, já incluso seguro habitacional e despesas cartorárias
- **Seguro Habitacional**
 - Morte e Invalidez Permanente - **MIP**
 - Danos Físicos ao Imóvel - **DFI**
- **Custos e Despesas Cartorárias**
 - Diluídos nas parcelas do financiamento.
- **Prazo de Financiamento**

Em até 25 anos (300 meses), condicionado a idade máxima ao término do financiamento de 80 anos e 06 meses.

Simulação de Financiamento

Parâmetros Gerais

RENDIA FAMILIAR BRUTA	R\$1.518,00	FAIXA HIS 1
COMPROMETIMENTO 15% DA RENDA FAMILIAR BRUTA PARCELA MÍNIMA R\$150,00	R\$227,70	15%
CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO FAMILIAR – PRAZO 300 MESES	R\$68.310,00	É o resultado da MULTIPLICAÇÃO entre o prazo de financiamento e o comprometimento da renda bruta
PRAZO MÁXIMO DE FINANCIAMENTO ATÉ 300 MESES	Condicionado a IDADE MÁXIMA ao término do financiamento 80 anos e 06 meses	
TAXA DE JUROS NOMINAL AO ANO	4 a.a %	
TAXA DE JUROS EFETIVA AO ANO	4,07 a.a %	
SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE	SAC	

Simulação de Financiamento

Valores de Referência Para Comercialização

VALOR DE REFERÊNCIA DE COMERCIALIZAÇÃO	R\$ 210.000,00	Valor Definido Art. 8 - Parágrafo 1º Decreto 63.088/23
VALOR DAS DESPESAS COM TRIBUTOS E EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS	R\$1.000,00	Tributos ITBI (se houver) Legislação Municipal Emolumentos Cartorários - REGISTRO Tabela de Preços ARISP
VALOR DA TRANSAÇÃO	R\$ 211.000,00	É o resultado da SOMA entre o Valor de Referência Para Comercialização e o Valor das Custas Cartorárias (Artº 8 – Parágrafo 3º / Decreto 63.088/23)
VALOR SUBSIDIADO	R\$ 142.690,00	É o resultado da SUBTRAÇÃO entre o Valor da Transação e a Capacidade de Endividamento Familiar
VALOR TOTAL DO FINANCIAMENTO	R\$68.310,00	Corresponde a Capacidade de Endividamento familiar

Simulação de Financiamento

Composição da Prestação Mensal Dívida

AMORTIZAÇÃO (A) JUROS REMUNERATÓRIOS 4%a.a (J) VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL (A+J)	R\$ 703,33 R\$ 227,70 R\$ 931,03	É o resultado da DIVISÃO entre o Valor da Transação e o Prazo de Financiamento
SEGURO MORTE E INVALIDEZ PERMANENTE (MIP)	R\$ 39,10	É o resultado da MULTIPLICAÇÃO entre o Valor do Financiamento e fator definido na Apólice de Seguro Habitacional Vigente. (fator vigente 0,00057233)
SEGURO DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL (DFI)	R\$ 27,17	É o resultado da MULTIPLICAÇÃO entre o Valor da Transação e fator definido na Apólice de Seguro Habitacional Vigente. (fator vigente 0,00012878)
VALOR TOTAL DOS SEGUROS	R\$ 66,27	É o resultado da SOMA entre o MIP mais o DFI
VALOR MENSAL DAS DESPESAS COM TRIBUTOS E EMOLUMENTOS CARTORÁRIOS	R\$ 3,33	É o resultado da DIVISÃO entre o Valor Total das despesas cartorário e o Prazo do Financiamento
VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL TOTAL	R\$1.000,03	É o resultado da SOMA entre a Prestação Mensal mais o Valor Total dos Seguros mais as Despesas Cartorárias

Simulação de Financiamento

Composição da Prestação Mensal - Descontos

DESCONTO CORRESPONDENTE AO VALOR INICIAL DO SUBSÍDIO MENSAL PERCENTUAL 67,63%	R\$ 772,93	É o resultado da SUBTRAÇÃO entre o Valor da Prestação Mensal Total e o Comprometimento da Renda Familiar Bruta
DESCONTO DO S JUROS REMUNERATÓRIOS MENSAL DO CONTRATO 4% a.a. , PARA FINS DE INCORPORAÇÃO AO SALDO DEVEDOR EM CASO DE INADIMPLÊNCIA - SUPERIOR A 120 DIAS - NÃO INCIDENTE SOBRE A PRESTAÇÃO MENSAL	R\$ 227,70	Definição Art. 10 – Parágrafos 1º e 2º
VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL TOTAL INICIAL A SER PAGA CONSIDERANDO A ADIMPLÊNCIA	R\$ 227,70	Corresponde ao Comprometimento Máximo da Renda Familiar Bruta e é resultado da SUBTRAÇÃO entre Valor da Prestação Mensal Total e o Valor do Subsídio Mensal

Simulação de Financiamento

Evolução Contratual

- A adimplência contratual é condição essencial para:
 - Direito à cobertura securitária, em casos de morte ou invalidez permanente (MIP) e/ou danos físicos ao imóvel (DFI).
 - MANTER O BENEFÍCIO DO DESCONTO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS MENSAL DO CONTRATO 4% a.a**
 - Em caso de inadimplência superior a 120 dias, em qualquer parcela mensal, acarretará na perda do benefício mencionado no item anterior.**

Exemplo:

PARCELA	DATA VENCIMENTO DO ENCARGO	VALORES EM R\$										ÍNDICE IPCA - CORREÇÃO MENSAL SALDO DEVEDOR DECRETO DE COMERCIALIZAÇÃO - ART. 11
		AMORTIZAÇÃO	JUROS NÃO INCIDENTE NA ADIMPLÊNCIA	SUBSÍDIO MENSAL	SEGURO MIP	SEGURO DFI	TAXA/DESPESA CARTORÁRIA	VALOR DO ENCARGO MENSAL TOTAL	VALOR DO ENCARGO MENSAL TOTAL PAGO (-) SUBSÍDIO	DATA PAGAMENTO	SALDO DEVEDOR	
INÍCIO DO CONTRATO											68.310,00	-
1	10/01/2025	703,33	227,70	772,93	39,10	27,17	3,33	1.000,03	227,70	10/01/2025	67.975,54	1,0054
2	10/02/2025	703,33	227,70	772,93	38,89	27,17	3,33	1.545,66	455,70	11/09/2025	67.958,76	1,0101
3	10/03/2025	703,33	227,70	541,93	39,12	27,17	3,33	769,63	227,70	10/03/2025	68.356,36	1,0162