



HABITAPR

PROGRAMA ESTADUAL DE HABITAÇÃO



ANTECEDENTES DO PROJETO (2015)

- ✓ MCMV FGTS – Faixas 1,5 e 2 não atendem a camada preponderante do déficit habitacional e da população de trabalhadores;
- ✓ Escassez de recursos para habitação – MCMV com problemas de contingenciamento e baixo volume de contratações.
- ✓ Demanda represada no recorte de famílias com renda entre 1 e 2 salários mínimos.
- ✓ Inexistência de programas de financiamento direto com a Cohapar.

PERFIL DA DEMANDA

ESPECIFICAÇÃO	ATÉ 3 S.M. (%)	DE 3 A 5 S.M. (%)	DE 5 A 10 S.M. (%)	MAIS DE 10 S.M. (%)
Região Norte	79,5	11,8	6,5	2,2
Região Nordeste	88,2	7,0	3,5	1,2
Região Sudeste	83,7	10,0	5,2	1,0
Região Sul	78,2	13,1	6,4	2,3
Região Centro-Oeste	83,9	8,8	5,0	2,4
BRASIL	83,9	9,7	5,0	1,4

FONTE: IBGE/JOÃO PINHEIRO 2014

CADASTRO DE DEMANDA – COHAPAR – REF. 17/06/2019

RENDA	R\$ 0 a R\$ 998	R\$ 998 a R\$ 2.600	R\$ 2.600 a R\$ 4.000	ACIMA DE R\$ 4.000	TOTAL
FAMÍLIAS	49.867	77.916	14.816	5.757	148.356
%	33,61	52,53	9,98	3,88	100

OBJETIVOS DO PROJETO

- ✓ O Fundo Estadual de Combate a Pobreza – FECOP/PR, foi instituído pela Lei Estadual nº 18.579/2015 e atende a determinação do artigo 82 do ADCT da Constituição Federal.

Ato das Disposições Constitucionais Transitórias

Art. 82. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios devem instituir Fundos de Combate à Pobreza, com os recursos de que trata este artigo e outros que vierem a destinar, devendo os referidos Fundos ser geridos por entidades que contem com a participação da sociedade civil. [...]

- ✓ A produção de unidades habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de um a seis salários mínimos, com recursos estaduais e aquisição através de parcelamento junto a Companhia. A implantação dos empreendimentos é realizada em área doada pelo município ou de propriedade da COHAPAR, por construtora. A arrecadação pela Companhia das parcelas pagas pelos beneficiários, permitirá o reinvestimento dos valores em produção habitacional.

LOCAL DE INTERVENÇÃO

- O Programa abrange os 399 municípios do Estado.
- **Projeto Piloto - MUNICÍPIO DE PARANAGUÁ/PR**



PRIORIDADES DE ATENDIMENTO – PÚBLICO ALVO

PARA FINS DE ENQUADRAMENTO:

- ✓ Renda bruta familiar mensal entre 01 (um) e 06 (seis) salários mínimos;
- ✓ Não ter sido beneficiário de qualquer financiamento habitacional, não estar inscrito no CADMUT e não ser proprietário de imóvel.
- ✓ A prestação não pode comprometer mais de 30% da renda familiar mensal bruta.

PARA FINS DE HIERARQUIZAÇÃO:

- ✓ Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas, comprovado por declaração do ente público;
- ✓ Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar, comprovado por autodeclaração;
- ✓ Famílias das quais façam parte pessoa(s) com deficiência, comprovado com a apresentação de atestado médico.
- ✓ Famílias beneficiárias por Bolsa Família (PBF) ou Benefício de Prestação Continuada (BPC) no âmbito da Política de Assistência Social, comprovadas por declaração do ente público;
- ✓ Famílias que residem em coabitação.
- ✓ Famílias com ônus excessivo de aluguel, comprovado por recibo ou contrato de aluguel e declaração de renda.

IDENTIFICAÇÃO COM A CATEGORIA

Categoria:

Projetos, Ações, Planos e Programas voltados para a produção e/ou gestão de HIS

O Programa é resultado de forte articulação da Cohapar junto ao Governo do Estado do Paraná para a criação do Fundo de Combate a Pobreza, que tem entre os seus objetivos desenvolver a política urbana e habitacional do Paraná, ampliando o atendimento à população de baixa renda, principalmente às famílias que ficaram a margem dos programas implementados nos últimos anos.

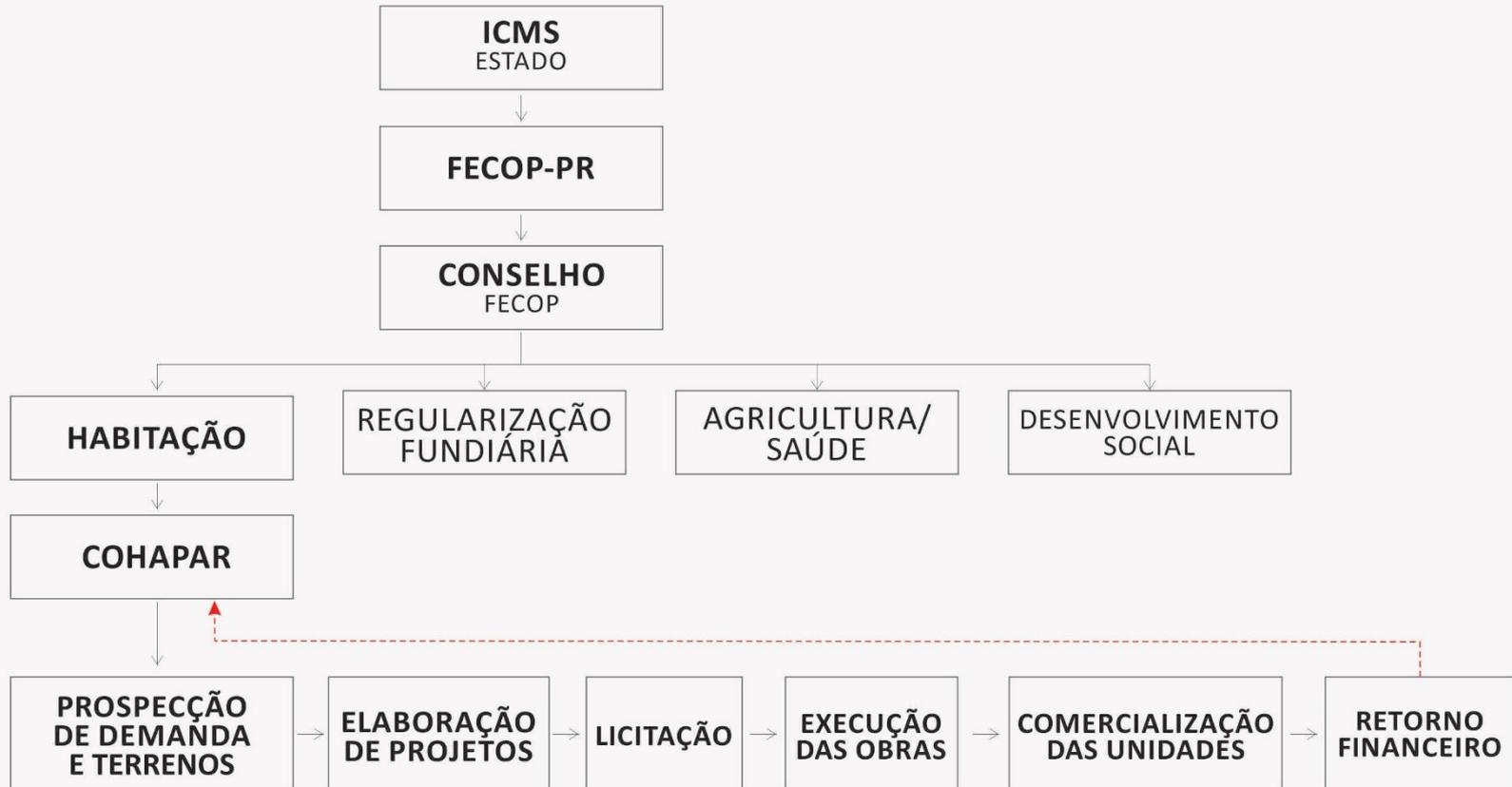
A partir da criação do Fundo, uma fonte perene de recursos, o Estado pode realizar um planejamento mais eficiente quanto ao atendimento das necessidades habitacionais, otimizando a aplicação dos recursos disponibilizados anualmente.

PRAZO DE EXECUÇÃO

- O programa tende, ao longo do tempo, a se tornar uma política de Estado, criando um círculo virtuoso de investimentos, sem prazo determinado para sua conclusão.
- As etapas para implantação de cada projeto tem as seguintes estimativas de prazo:

	Procedimentos	Prazo mínimo (em meses)	Prazo máximo (em meses)
I	Doação dos Terrenos	1	3
II	Elaboração dos projetos	6	12
III	Licitação das obras	4	6
IV	Execução das obras	6	18
V	Comercialização	1	3
VI	Arrecadação	1	360

FLUXO FECOP



ESTRATÉGIA ADOTADA

- ✓ A implantação do empreendimento habitacional, ocorre em áreas doadas pelos municípios ou de propriedade da Cohapar;
- ✓ Município deve aprovar junto a Câmara de Vereadores, Lei de doação do terreno contendo obrigatoriamente as isenções de ITBI, ISSQN, IPTU, e taxas municipais relativas aos empreendimentos vinculados ao programa.
- ✓ COHAPAR e MUNICÍPIO realizam o levantamento da demanda específica e qualificada através de Ficha de Inscrição adequada ao programa;
- ✓ COHAPAR, por meio de procedimento licitatório, realiza a seleção de empresa do ramo da construção civil para a produção do empreendimento habitacional;

ESTRATÉGIA ADOTADA

- ✓ A partir de 50% de execução das obras do empreendimento, a COHAPAR inicia a comercialização das unidades.
- ✓ Os parcelamentos para aquisição da casa própria são contratados pelas pessoas físicas, pertencentes às famílias selecionadas, que atendam aos critérios do Programa, junto à COHAPAR.
- ✓ Entre a COHAPAR e o mutuário é firmado Contrato por Instrumento Particular de Aquisição de Imóvel Residencial Pronto, Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Obrigações.
- ✓ Ao longo do tempo a Cohapar formará uma carteira de recebíveis, cujo volume de arrecadação mensal permitirá a produção de novos empreendimentos.

ESTRATÉGIA ADOTADA

Projeto Piloto:

- Terreno: de propriedade da Cohapar – 17 lotes;
- Infraestrutura de acesso: Já executada;
- Valor orçado do empreendimento: R\$ 1.430.245,14;
- Projetos: 43 m² (2Q), 47m² PCD (2Q), 51m² (3Q).
- Famílias cadastradas (Maio/2019): 1.785.



ESTRATÉGIA ADOTADA

Resultado:

- Valor efetivamente contratado (Agosto/2018): R\$ 1.230.075,45;
- Valor de venda final das unidades: R\$ 68.184,06 a R\$ 76.365,65;
- Prestações Geradas (sistema PRICE): R\$ 366,03 a 409,95.
- Assinatura do contrato com as famílias / Entrega das chaves: Junho/2019.

INVESTIMENTOS APORTADOS

- Custo médio aproximado por unidade: R\$ 80.000,00;
- Contrapartida do beneficiário: 100% do valor parcelado em 360 meses, com juros de 4% a.a;
- Posição atual:
 - Entregues: 17 unidades / Investimento: R\$ 1,2 Mi
 - Em execução: 120 unidades / Investimento: R\$ 8,9 Mi
 - Em licitação: 2.011 unidades / Investimento: R\$ 174,5 Mi
- Potencial de Receita (estimada): R\$ 352,2 Mi em 360 meses

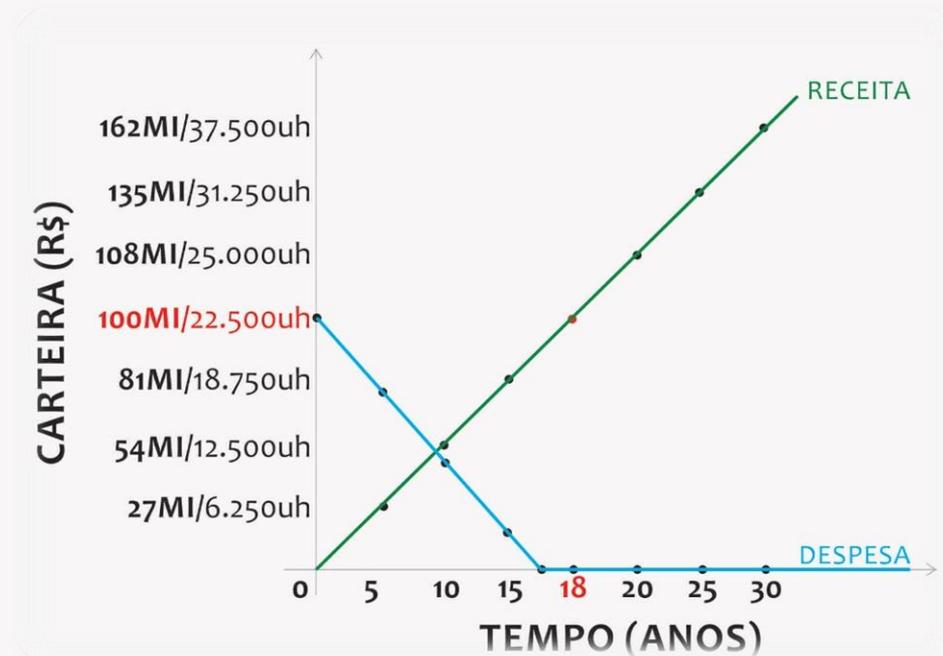
PROJEÇÃO DE RETORNO

Receita aplicada:

- ✓ R\$ 100 Mi/Ano – R\$ 80.000,00 por UH – 1.250 UH/ano

Arrecadação:

- ✓ R\$ 424,04 (uh/mês) – R\$ 530.050,00 (total/mês) – R\$ 6.360.600,00
- ✓ 15% de inadimplência
- 5 anos: R\$ 27 Mi – 6.250 UH
- 10 anos: R\$ 54 Mi – 12.500 UH
- 15 anos: R\$ 81 Mi – 18.750 UH
- 20 anos: R\$ 108 Mi – 25.000 UH
- 25 anos: R\$ 135 Mi – 31.250 UH
- 30 anos: R\$ 162 Mi – 37.500 UH



EQUIPE TÉCNICA

O programa, por seu caráter multisetorial, perpassa todas as Diretorias da Companhia, abrangendo as áreas de engenharia, arquitetura, financeira, imobiliária, jurídica, administrativa entre outras. Abaixo descrevemos, por Diretoria, as principais funções desempenhadas:

- **Diretoria de Programas e Projetos** – Idealização e concepção do Programa, análise técnica de áreas, desenvolvimento de projetos de engenharia e arquitetura, memoriais descritivos, coordenação.
- **Diretoria de Obras** – Planejamento e gestão da obra, cronogramas de execução, orçamento.
- **Diretoria de Regularização Fundiária** - Levantamento e estratificação da demanda por meio do Departamento Social.
- **Diretoria Administrativa Financeira** – Dados orçamentários, condução da licitação, liberação de recursos, comercialização das unidades.
- **Superintendência Jurídica** – Análise jurídica, e elaboração de contratos.

PAPEL DOS PARCEIROS NO PROJETO

✓ **COHAPAR**

Vistoria, analisa e aprova área a ser doada pelo município para implantação do empreendimento, ou utiliza-se de área própria, identificando a demanda compatível com o projeto.

Conforme demanda e disponibilidade orçamentária, elabora os projetos de engenharia e arquitetura e seleciona construtora para execução das obras.

Comercializa as unidades de acordo com o estabelecido nos normativos do programa e realiza a cobrança das parcelas previstas em contrato.

✓ **MUNICÍPIO**

Apresenta área para implantação do empreendimento, bem como documentação técnica e jurídica do terreno para análise pela COHAPAR.

Sendo a área viável, o município providencia a doação da mesma para a Companhia.

✓ **BENEFICIÁRIO FINAL**

Famílias responsáveis pelo pagamento das parcelas à COHAPAR.

✓ **CONTRUTORAS**

Selecionada pela COHAPAR, responsável pela produção do empreendimento.

LIÇÕES APRENDIDAS

- A criação do Fundo de Combate a Pobreza, o planejamento do programa e a implantação do projeto piloto confirmam a aptidão e a capacidade do Estado do Paraná e da COHAPAR no desenvolvimento e execução de políticas próprias, protagonizando o processo do início ao fim, deixando de depender exclusivamente das políticas federais.
- A implementação do programa e a sua perspectiva futura permite a Cohapar, e seu corpo de colaboradores sonhar com dias melhores, vislumbrando a sustentabilidade da empresa e o aumento do volume anual de produção, preenchendo lacunas em recortes de renda que o mercado privado não consegue atender, atingindo uma camada preponderante do déficit habitacional existente.

PROJETO DE MONITORAMENTO E/OU PÓS OCUPAÇÃO

- Após a entrega das unidades habitacionais, chega-se a uma etapa fundamental: Garantir a regularidade das ocupações e a criação de uma cultura de adimplência nos empreendimentos, de forma a alcançar a sustentabilidade do programa, por meio das seguintes ações:
 - I. Sistema de cobrança eficiente;
 - II. Acompanhamento rigoroso dos contratos;
 - III. Retomada imediata do imóvel em casos de inadimplência por mais de 120 dias, conforme o rito processual previsto para a alienação fiduciária.

Carlos Massa Ratinho Junior
Governador do Paraná

Jorge Lange
Presidente

Paulo Campos
Diretor Administrativo-Financeiro

Ademir Bier
Diretor de Obras

Luiz Antônio Werlang
Diretor de Programas e Projetos

Luis Raimundo Corti
Diretor de Regularização Fundiária

