



PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS – TO
SEDUH - Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação
Diretoria de Habitação



programa
MEU TETO
Essa casa é sua!

MANUAL PASSO-A-PASSO MEU TETO - PARCERIA

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	3
1 O QUE É O PROJETO.....	4
1.1 ATRIBUIÇÕES.....	4
1.1.1 ENTIDADES.....	4
1.1.2 PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS.....	4
1.2 CRITÉRIOS GERAIS PARA ATENDIMENTO.....	5
1.3 LINHAS DE FINANCIAMENTO.....	5
1.3.1 CARTA DE CRÉDITO (FGTS).....	5
1.3.2 CRÉDITO SOLIDÁRIO.....	6
1.3.3 PAR (ARRENDAMENTO RESIDENCIAL).....	6
2 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA.....	7
2.1 CONVÊNIO.....	7
2.2 DOCUMENTOS DOS BENEFICIÁRIOS.....	7
3 FLUXOGRAMA DO PROJETO.....	8
4 INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	9

Data do documento 23-02-2007

INTRODUÇÃO



Este documento tem como objetivo demonstrar passo-a-passo o funcionamento do programa habitacional **“MEU TETO – PARCERIA”**, que procura somar forças no sentido de organizar empreendimentos habitacionais para um público de baixa e média renda com a parceria de associações, entidades, empresas construtoras e ONG’s.

A Prefeitura de Palmas, por meio da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH)¹, busca dessa maneira implantar uma política habitacional que atenda diversas esferas da comunidade de Palmas, desenvolvendo projetos que contemplem desde famílias de menor renda, e que não possuam capacidade de pagamento, até as famílias de trabalhadores que estão à margem do sistema habitacional da capital devido ao alto custo da terra e a não existência de um produto que seja adequado à sua faixa de renda.

São ações que têm efetividade e que levam em conta os esforços que o Governo Federal vem realizando nos últimos anos, com a reconstrução de um Sistema Nacional de Habitação e com uma grande destinação de créditos para financiamentos imobiliários, principalmente por meio da Caixa Econômica Federal.

1 - A SEDUH foi criada no início de 2005 com o objetivo de coordenar os programas e projetos habitacionais do município, até então inexistentes ou desconexos em várias secretarias - acarretando em sérios prejuízos para a população palmense. A estrutura foi desenhada com o intuito de somar esforços à construção de uma Política Municipal de Habitação, visando uma maior efetividade das ações no âmbito habitacional e do desenvolvimento urbano.

1 O QUE É O PROJETO

PROGRAMA MEU TETO - programa construído em parceria com a Secretaria de Assistência Social do município e que tem como proposta consolidar efetivamente pontos importantes apregoados na Política Nacional de Habitação de Interesse Social, valorizando a implantação de projetos habitacionais em áreas dotadas de infra-estrutura e de uma rede de serviços já instalados, em detrimento da moradia cada vez mais afastada dos centros urbanos, do emprego e da renda. O programa vem sendo desenvolvido em terrenos multifamiliares em diversas regiões da cidade.



MEU TETO - PARCERIAS - parcerias com associações, entidades, empresas construtoras e ONG's para apoio técnico no desenvolvimento de empreendimentos habitacionais para financiamento habitacional.

As associações apresentam à Prefeitura de Palmas a demanda de moradia de trabalhadores com renda até 06 salários mínimos. A Prefeitura auxilia tecnicamente no cadastro das famílias e na montagem dos projetos a serem submetidos ao agente financeiro com o intuito do financiamento habitacional.

1.1 Atribuições

1.1.1 Entidades

- ◆ Trazer ao conhecimento da Prefeitura a demanda por habitação;
- ◆ Firmar convênio de cooperação técnica com a Prefeitura de Palmas / SEDUH;
- ◆ Auxiliar no cadastro dos beneficiários providenciando os documentos necessários;
- ◆ Prestar as informações necessárias ao público de beneficiários;
- ◆ Promover a divulgação das ações perante o público de beneficiários;
- ◆ Organizar o grupo de beneficiários e juntar toda a documentação necessária;
- ◆ Pagamento de taxas e outras despesas que se fizerem necessárias.

1.1.2 Prefeitura Municipal de Palmas

- ◆ Auxiliar no cadastro dos beneficiários;
- ◆ Submeter o cadastro aos critérios sociais e financeiros pré-definidos pela Prefeitura e pelo agente financeiro - fazer a seleção dos beneficiários;
- ◆ Prestar as informações necessárias ao público de beneficiários;
- ◆ Auxiliar na aquisição de terrenos;
- ◆ Projetos Técnicos – arquitetura, engenharia, projeto técnico social, etc;
- ◆ Aprovação dos projetos – Prefeitura de Palmas, concessionárias de água e energia, corpo de bombeiros, agente financeiro, etc;
- ◆ Definir com a entidade e o agente financeiro os critérios para contratação de empresa

construtora².

1.2 Critérios gerais para atendimento

Por ser um programa voltado ao atendimento das famílias que possuem capacidade de pagamento, com o acesso ao financiamento habitacional, os critérios gerais adotados para atendimento serão os relativos às exigências de cada programa.

Os beneficiários não serão portanto submetidos aos critérios gerais dos programas da Prefeitura: tempo mínimo de residência em Palmas, possuir dependentes, etc.

1.3 Linhas de financiamento

Estão disponíveis as seguintes linhas de financiamento:

1.3.1 CARTA DE CRÉDITO (FGTS)

O que é - Linha de financiamento com recursos do FGTS (Fundo de garantia por tempo de serviço), destinada a pessoas físicas para aquisição de imóvel novo, usado, aquisição de terreno e construção de imóvel residencial, construção em terreno próprio, conclusão, ampliação ou reforma de imóvel. O imóvel deve ser utilizado para moradia própria, e o proponente não pode ter outro imóvel residencial. De acordo com a renda da família poderão ser concedidos descontos (subsídios) sobre os valores devidos.

A quem se destina – o programa Carta de Crédito atende diversas faixas de renda:

- ◆ Famílias com renda mensal até 05 salários mínimos têm direito a um subsídio ou desconto do valor total, variável com a renda de cada família;
- ◆ Famílias com renda superior a 05 salários mínimos poderão ser atendidas porém não terão acesso ao subsídio habitacional e a taxa de juros será um pouco mais alta.

Prazo de financiamento - O prazo máximo para a quitação do financiamento é de 20 anos (240 meses).

Documentos dos beneficiários:

- ◆ Ficha Cadastral (Modelo Prefeitura de Palmas - SEDUH);
- ◆ Carteira de Identidade;
- ◆ CPF - Cadastro de Pessoa Física (deve possuir CPF válido junto a Receita Federal);
- ◆ CND-FCF ou CPD-TCF;
- ◆ Prova de estado civil – Certidão de Nascimento, Certidão de Casamento, Certificado de Óbito;
- ◆ Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel.
- ◆ Comprovação de renda:
- ◆ Renda comprovada - Cópia dos três últimos Comprovantes de Rendimentos (original para conferência);
- ◆ Sem renda comprovada - Declaração do BENEFICIÁRIO – ANEXO XVI.

Todos os documentos deverão ser fornecidos prontamente.

Casais: deverá ser entregue os documentos do marido e da esposa.

Deverá ser entregue também os documentos de terceiros (filhos, união estável, etc) que serão beneficiados e arcarão conjuntamente com o financiamento.

2 - De acordo com a linha de financiamento e o porte das obras serão feitas diferentes exigências pelo Agente Financeiro.

1.3.2 CRÉDITO SOLIDÁRIO

O que é – O programa Crédito Solidário conta com recursos do FDS, no âmbito do SFH, que torna realidade o sonho da casa própria para pessoas de baixa renda apresentadas por um Agente Organizador. O crédito é efetuado diretamente ao beneficiário Pessoa Física indicado pelo Agente Organizador, cuja proposta tenha sido selecionada pelo Gestor de Aplicação - Ministério das Cidades.

A quem se destina – Famílias com renda entre 03 e 05 salários mínimos.

Prazo de financiamento – O prazo máximo para a quitação do financiamento é de 20 anos (240 meses) e sobre o valor devido não ocorre a incidência de juros – apenas a correção monetária.

Documentos dos beneficiários:

- ◆ Ficha Cadastral (Modelo Prefeitura de Palmas - SEDUH);
- ◆ Carteira de Identidade;
- ◆ CPF - Cadastro de Pessoa Física (deve possuir CPF válido junto a Receita Federal);
- ◆ CND-FCF ou CPD-TCF;
- ◆ Prova de estado civil – Certidão de Nascimento, Certidão de Casamento, Certificado de Óbito;
- ◆ Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel.
- ◆ Comprovação de renda:
- ◆ Renda comprovada - Cópia dos três últimos Comprovantes de Rendimentos (original para conferência);
- ◆ Sem renda comprovada - Declaração do BENEFICIÁRIO – ANEXO XVI.

Todos os documentos deverão ser fornecidos prontamente.

Casais: deverá ser entregue os documentos do marido e da esposa.

Deverá ser entregue também os documentos de terceiros (filhos, união estável, etc) que serão beneficiados e arcarão conjuntamente com o financiamento.

1.3.3 PAR (ARRENDAMENTO RESIDENCIAL)

O que é - O programa visa a aquisição de unidades habitacionais a serem construídas, em construção, concluídas ou a recuperar ou reformar para arrendamento residencial à população de baixa renda, prioritariamente concentrada nos grandes centros urbanos, com a opção de compra ao final do prazo contratado. O programa passa por alguns ajustes e atualizações, a principal delas é referente ao prazo de arrendamento – o prazo será diminuído, possibilitando o arrendatário adquirir o imóvel em um prazo menor.

A quem se destina - famílias com renda mensal até R\$ 1.800,00, para empreendimentos especificação padrão e famílias com renda mensal até R\$ 1.200,00, para empreendimentos especificação mínima. A indicação das famílias é feita pelo Município, a seleção das famílias é feita pela CAIXA.

Prazo de arrendamento - 180 meses (poderá ser diminuído).

Documentos dos beneficiários:

- ◆ Ficha Cadastral (Modelo Prefeitura de Palmas - SEDUH);
- ◆ Carteira de Identidade;
- ◆ CPF - Cadastro de Pessoa Física (deve possuir CPF válido junto a Receita Federal);

- ◆ CND-FCF ou CPD-TCF;
- ◆ Prova de estado civil – Certidão de Nascimento, Certidão de Casamento, Certificado de Óbito;
- ◆ Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel.
- ◆ Guia de Pesquisa/Comunicação - Pessoa Física, modelo CAIXA.
- ◆ Ficha Cadastro Pessoa Física e anexo para concessão habitacional.
- ◆ Documentação necessária para análise de risco de crédito de pessoa física para operações na área habitacional.

Todos os documentos deverão ser fornecidos prontamente.

Casais: deverá ser entregue os documentos do marido e da esposa.

Deverá ser entregue também os documentos de terceiros (filhos, união estável, etc) que serão beneficiados e arcarão conjuntamente com o financiamento.

2 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

2.1 Convênio

Para a entidade formalizar o convênio de cooperação com a Prefeitura de Palmas serão necessários os seguintes documentos:

- ◆ Ofício de solicitação para celebração de convênio;
- ◆ Projeto de execução;
- ◆ Documentos da associação:
 - Estatuto Social;
 - Ata de eleição e posse da diretoria;
 - Certidão Negativa de Tributos Estaduais;
 - Certidão Negativa de Tributos Municipais;
 - Certidão INSS;
 - Certidão Negativa Ativa da União;
 - Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais;
 - Certidão de Regularidade do FGTS;
 - CNPJ;
- ◆ Documentos do responsável:
 - Documentos Pessoais do Presidente ou Responsável;
 - Comprovante de Endereço do Presidente ou Responsável;
- ◆ Projeto e Plano de Trabalho aprovado;
- ◆ Minuta do Convênio;
- ◆ Parecer Técnico da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- ◆ Parecer Jurídico da Procuradoria Geral do Município.

2.2 Documentos dos beneficiários

Os beneficiários deverão fornecer as seguintes informações e documentos:

- ◆ Ficha Cadastral (Modelo Prefeitura de Palmas - SEDUH);
- ◆ Carteira de Identidade;
- ◆ CPF - Cadastro de Pessoa Física (deve possuir CPF válido junto a Receita Federal);
- ◆ CND-FCF ou CPD-TCF;
- ◆ Prova de estado civil – Certidão de Nascimento, Certidão de Casamento, Certificado de Óbito;

- ◆ Declaração Negativa de Propriedade de Imóvel.
- ◆ Comprovação de renda:
- ◆ Renda comprovada - Cópia dos três últimos Comprovantes de Rendimentos (original para conferência);
- ◆ Sem renda comprovada - Declaração do BENEFICIÁRIO – ANEXO XVI.

Todos os documentos deverão ser fornecidos prontamente.

Casais: deverá ser entregue os documentos do marido e da esposa.

Deverá ser entregue também os documentos de terceiros (filhos, união estável, etc) que serão beneficiados e arcarão conjuntamente com o financiamento.

São aceitos os seguintes documentos para identificação dos BENEFICIÁRIOS:

- ◆ Cédula de Identidade;
- ◆ CTPS - Carteira de Trabalho;
- ◆ Carteira Nacional de Habilitação (carteira de motorista) com foto;

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: todas a informações solicitadas devem ser prontamente fornecidas, não havendo assim o risco do beneficiário ser excluído do processo e de impedir o atendimento das demais famílias do grupo.

3 FLUXOGRAMA DO PROJETO

3.1 Solicitação de parceria pela associação, entidade, empresa construtora ou ONG;

3.1.1 Assinatura do Convênio de Cooperação;

3.2 Cadastro dos beneficiários;

3.3 Definição do terreno;

3.3.1 Escolha e negociação do terreno;

3.4 Elaboração do projeto de empreendimento residencial;

3.4.1 Elaboração ou adaptação do Projeto Arquitetônico;

3.4.1.1 Estudo Preliminar;

3.4.1.2 Ante Projeto;

3.4.1.3 Projeto Legal;

3.4.2 Aprovação do Projeto pelos beneficiários e Definição da Forma de Construção (empreitada, administração direta, etc);

3.4.3 Definição da Construtora³;

3.4.4 Projetos Complementares;

3.4.4.1 Estrutural;

3.4.4.2 Elétrico;

3 - De acordo com a linha de financiamento e o porte das obras serão feitas diferentes exigências pelo Agente Financeiro.

- 3.4.4.3 Hidro-Sanitário;
- 3.4.4.4 Combate a Incêndio;
- 3.4.5 Orçamento e Memorial Descritivo;
- 3.4.6 ARTs/CREA;
- 3.4.7 Aprovação e Emissão do Alvará de Construção;
- 3.5 Entrada do projeto na CAIXA;
 - 3.5.1 Pagamento da Taxa de Análise;
 - 3.5.2 Acompanhamento da aprovação do cadastro;
 - 3.5.3 Acompanhamento da aprovação dos projetos;
- 3.6 Contratação do projeto com a CAIXA;
- 3.7 Construção do empreendimento.

4 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Informações adicionais sobre cada um dos programas aqui listados poderão ser conseguidas nos seguintes endereços:

PREFEITURA DE PALMAS:

www.palmas.to.gov.br

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

201 SUL, Avenida LO-03 com Avenida NS-01, Lote 09, CEP 77015-204, PALMAS – TO

E-mail – seduh@palmas.to.gov.br

Diretoria de Habitação

FONE: (63) 2111-1140 / 1141

MINISTÉRIO DAS CIDADES:

www.cidades.gov.br

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL:

www.caixa.gov.br/habitacao

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS - TO

Raul Filho (Prefeito Municipal)

SEDUH - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Arq. e Urb. Eduardo Manzano Filho (Secretário)

Diretoria de Habitação:

Arq. e Urb. Riknelson P. Luz (Diretor)

Assistente Administrativo Vivian Ribas Miranda
Motorista Francisco Eudes Carneiro dos Santos

Gerência de Programas Habitacionais:

Arq. e Urb. Paula Santos Maçaranduba (Gerente)

Arq. e Urb. Evercino Moura dos Santos Junior
Assistente Social Simone do Couto Seabra Marquez
Assistente Social Terezinha de Jesus Rodrigues dos Santos
Coordenadora de Cadastro Delci Nestora Estrela
Assistente Administrativo Luciana Fabricia Henriques
Assistente Administrativo Edimara Pereira Rodrigues
Assistente Administrativo Karmenvanda Soares Martins

Gerência de Projetos Habitacionais:

Arq. e Urb. Lúcio M. Cavalcante Pinto (Gerente)

Arq. e Urb. Suzanne Paranhos Matos
Arq. e Urb. Sávio Costa Souza
Eng. Civil João Marques
Assistente Social Valéria Lustosa de Alencar
Assistente Social Valdair Ferreira do Santos
Assistente Social Aparecida de Fátima Rosa Cavalcante
Assistente Social Alzenira Maria de Oliveira Arruda
Técnico de Seg. do Trabalho Sebastião Neves Ferreira
Técnica em Edificações Cinthya Moura da Costa
Técnica em Edificações Rosilene Soares Martins

Equipe HBB:

Arq. e Urb. Crimério de Souza Pacheco (Coordenador)
Assistente Social Eliane Cristina Costa de Oliveira
Assistente Social Ruth Lopes de Castro Carvalho
Assistente Social Francisca Guimarães Ferreira
Assistente Social Cassilda Figueira da Silva