

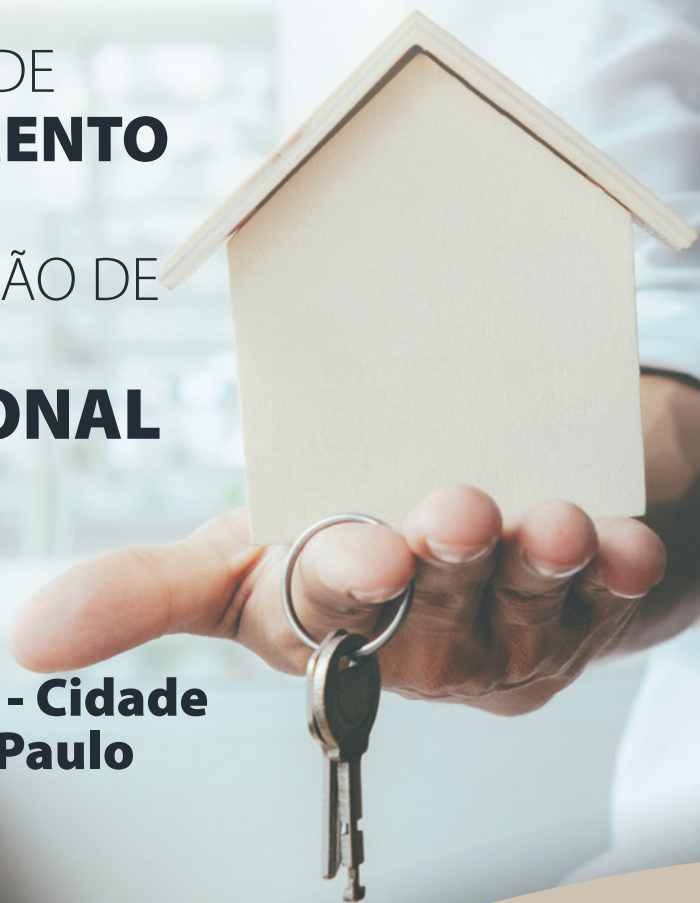
PROGRAMAS DE
**FINANCIAMENTO
PÚBLICO**
PARA AQUISIÇÃO DE
**UNIDADE
HABITACIONAL**



CDHU



**COHAB - Cidade
de São Paulo**



**DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO**

EDEPE Escola
da Defensoria Pública
do Estado de São Paulo



Núcleo Especializado de
Habitação e Urbanismo

Expediente

Texto

**Núcleo Especializado de
Habitação e Urbanismo**

Projeto Gráfico e Apoio:
**EDEPE - Escola da Defensoria
Pública do Estado de São Paulo**

Foto da capa: ljeab / Freepik

Julho de 2018

1. Apresentação

A Defensoria Pública é instituição essencial ao sistema de Justiça existente para promover assistência jurídica integral e gratuita aos necessitados, isto é, pessoas que não tenham condições financeiras de pagar um advogado ou advogada.

Os Defensores e Defensoras Públicas desenvolvem ferramentas judiciais e extrajudiciais de proteção a grupos de pessoas mais necessitadas e que não estão tendo seus direitos respeitados, inclusive ingressando com ações civis públicas para assegurar os direitos da população de maneira coletiva. Essa é uma das principais funções desenvolvidas pelos diversos Núcleos Especializados.

O Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo da Defensoria Pública é um instrumento de promoção do direito à moradia e do direito à cidade, buscando dar a eles efetividade, por meio da aplicação da Constituição da República de 1988, do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores Participativos.

Esta cartilha pretende auxiliar os usuários e usuárias da Defensoria Pública a conhecerem seus direi-

tos e entenderem como funcionam os programas de moradia da COHAB e da CDHU.

A aquisição de uma casa ou apartamento da COHAB ou CDHU acontece através de financiamento público. Isso significa que o/a comprador/a poderá pagar pelo preço da casa ou do apartamento por meio de parcelas reajustadas mês a mês, e parte do valor do imóvel será abatido com verba pública destinada a programas habitacionais (subsídio). Após a quitação, o/a comprador/a (adquirente) será dono/a do imóvel.

Importante esclarecer, portanto, que não existe subsídio integral da unidade habitacional e o/a beneficiário/a sempre deverá pagar algum valor.

Sabemos que muitas são as dúvidas de quem se inscreve na COHAB ou na CDHU com o objetivo de concretizar o “sonho da casa própria”. Pensando nisso, esta cartilha poderá auxiliá-lo (a) a entender como funciona o processo de inscrição e seleção nos programas habitacionais e o que você poderá fazer caso seus direitos sejam desrespeitados.



2. O que é a CDHU?

A CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo é uma empresa do Governo Estadual que tem como objetivo realizar programas habitacionais para atender a população de baixa renda em todo o Estado de São Paulo.

O site da CDHU é www.cdhu.sp.gov.br, no qual você pode obter outros dados.

O atendimento pessoal é realizado em postos de atendimento da CDHU, conforme informações a seguir:

Capital:

Núcleo Regional Capital - São Paulo - Rua Domingos de Moraes, 2706 - Vila Mariana - São Paulo. Cep.: 04036-100 - São Paulo/SP. Referência: ao lado da estação de Metro Santa Cruz (Linha 1 - Azul). Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 8h30 às 12h e das 14h às 17h

Posto Domingos de Moraes - Capital - Rua Domingos de Moraes, 2706 - Vila Mariana - São Paulo. Cep.: 04036-100 - São Paulo/SP. Referência: ao lado da estação de Metro Santa Cruz (Linha 1 - Azul). Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 8h30 às 17h

Poupatempo Itaquera - Posto Itaquera - Avenida do Contorno, 60 - Itaquera. Cep.: 08220-380 - São Paulo/SP. Referência: Próximo à Estação Corinthians/Itaquera do Metr. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 7h às 19h; aos Sábados, das 7h às 13h.

Poupatempo Santo Amaro - Posto Santo Amaro - Rua Amador Bueno, 176/258 - Santo Amaro. Cep.: 04752-005 - São Paulo - SP. Referência: Próximo ao Largo Treze de Maio e Terminal Rodoviário Santo Amaro. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 7h às 19h; aos Sábados, das 7h às 13h.

CIC Jaraguá (Conjunto Habitacional do Jaraguá) - Estrada de Taipas, 990 - Jaraguá. Cep.: 02910-000 - São Paulo/SP. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 9h às 17h ou limitado ao número de senhas.

CIC São Luís (Conjunto Habitacional São Luís) - Av. José Manoel Camisa Nova, 100 - Conjunto Hab. Jardim São Luís - Campo Limpo. Cep.: 05822-000 - São Paulo/SP. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 9h às 17h ou limitado ao número de senhas.

Grande São Paulo:

Núcleo Regional RMSP - São Paulo - Rua Domingos de Moraes, 2706 - Vila Mariana - São Paulo. Cep.: 04036-100 - São Paulo/SP. Referência: ao lado da estação de Metro Santa Cruz (Linha 1 - Azul). Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 8h30 às 12h e das 14h às 17h

Posto Domingos de Moraes - RMSP - Rua Domingos de Moraes, 2706 - Vila Mariana - São Paulo. Cep.: 04036-100 - São Paulo/SP. Referência: ao lado da estação de Metro Santa Cruz (Linha 1 - Azul). Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 8h30 às 17h

Poupatempo Guarulhos - Posto Guarulhos - Internacional Shopping Guarulhos - Rua Engenheiro Camilo Olivetti, s/n, Vila Endres - Guarulhos. Referência: Rodovia Presidente Dutra, saída 225 - próximo ao trevo da Rodovia Fernão Dias. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 7h às 19h; aos Sábados, das 7h às 13h.

Poupatempo São Bernardo do Campo - Posto São Bernardo do Campo - Rua Nicolau Filizola, 100 - Centro. Cep.: 09725-760 - São Bernardo do Campo/SP. Referência: ao lado da Rodoviária Municipal. Horário de Atendimento: de 2ª a 6ª feira, das 7h às 19h; aos Sábados, das 7h às 13h.

Telefone: **0800 000 2348** (Alô CDHU) As ligações são gratuitas.

Como adquirir um imóvel da CDHU e como é feita a inscrição?

As inscrições são abertas apenas quando a CDHU constrói um conjunto de apartamentos ou casas. Não existe inscrição contínua ou uma lista permanente. Assim, para adquirir um imóvel da CDHU é necessário efetuar inscrição quando da implantação de empreendimento habitacional no Município em que o/a interessado/a mora ou trabalha.

Em seguida, é feito um sorteio. As informações sobre empreendimentos com inscrições abertas podem ser obtidas no site da CDHU (Municípios com Inscrições Abertas), nos Postos de Atendimento, nos Escritórios Regionais ou por telefone.

Como é feita a seleção das pessoas inscritas?

As pessoas inscritas participam de sorteio público e são selecionadas e classificadas de acordo com a quantidade de unidades habitacionais ofertadas, sendo sorteados, também, suplentes. As datas e locais do

sorteio, bem como o edital de cada empreendimento, podem ser obtidas no site da CDHU (Municípios com Inscrições Abertas), nos Postos de Atendimento, nos Escritórios Regionais ou por telefone. As listas de pessoas inscritas e sorteadas são encaminhadas aos Municípios para divulgação nos Paços Municipais, Câmaras Municipais e Fóruns e ficam disponíveis no site da CDHU (<http://www.cdhu.sp.gov.br/>).

Há **reservas** de unidades para **grupos específicos**?

Sim. Há reserva de 7% das unidades para famílias composta por pessoas com deficiências graves e/ou irreversíveis, 5% para famílias compostas por pessoas idosas (maiores de 60 anos) e 4% para famílias compostas por policiais civis, militares, agentes de segurança penitenciária e agentes de escolta e vigilância penitenciária.

É preciso preencher algum requisito?

Sim. Os requisitos são:

- **Ter renda familiar entre 01 e 10 salários mínimos, dependendo do tipo de empreendimento;**
- **Não ser proprietário/a e não possuir financiamento de outro imóvel (em qualquer cidade ou Estado);**
- **Não ter sido atendido/a anteriormente por programas habitacionais;**
- **Morar ou trabalhar há pelo menos 05 (cinco) anos no Município do empreendimento.**

A CDHU é obrigada a **atender todas as pessoas** cadastradas?

Não. O cadastro não gera obrigatoriedade de atendimento. A contemplação se dá por meio de sorteio, ou seja, apenas as pessoas que forem sorteadas têm direito a receber a casa ou o apartamento. Nos últimos anos, a procura por atendimento habitacional é maior do que as unidades ofertadas pela CDHU.

Existe **cadastro permanente**?

Não. Caso você não tenha sido contemplado/a no sorteio, é ne-

cessário que faça nova inscrição quando da implantação de outro empreendimento habitacional.

Existem hipóteses em que há **atendimento prioritário** e **sem** a necessidade de **sorteio**?

Sim. Existem algumas hipóteses excepcionais em que a Lei autoriza que a CDHU, de acordo com sua própria avaliação, realize o atendimento prioritário. Exemplo: casos de calamidade pública.



3. O que é a **COHAB - Cidade de São Paulo**?

A COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo é uma empresa do Município de São Paulo que tem como objetivo realizar programas habitacionais para atender a população de baixa renda em todo o Município de São Paulo. O site da COHAB é <http://www.cohab.sp.gov.br/>

Local de atendimento: Av. São João, 299 – Centro, de Segunda a Sexta, das 08h30 às 16h00

O Atendimento da COHAB-SP é realizado com dia e horário marcados. Agende pessoalmente sua data para atendimento na Central de Atendimento da Habitação ou por meio do telefone (11) 3226-7900. Horário de atendimento: 08h30 às 16h.

Como **adquirir** um **imóvel** da **COHAB** e como fazer o cadastro?

Para adquirir um imóvel da COHAB, construído com recursos disponibilizados pelo Governo Federal através do Programa Minha Casa Minha Vida, é necessário efetuar cadastro por meio do preenchimento de “*Ficha de Demanda*”, que pode ser feito por internet ou de forma pessoal.

É preciso preencher algum requisito?

Sim. Para se inscrever na COHAB – São Paulo, o primeiro passo é o preenchimento do cadastro. O atendimento prioritário da Cidade de São Paulo é destinado a famílias que recebam até 6 salários mínimos nacionais.

Além disso, para ser atendido/a é necessário enquadrar-se nos critérios federais, estipulados pelo Programa Minha Casa Minha Vida, em conjunto com os critérios municipais, estipulados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Para ser atendido/a nos programas habitacionais, o/a cadastrante não poderá possuir ou ter possuído qualquer tipo de imóvel em seu nome. A documentação do/a comprador/a precisará ser aprovada pela Caixa Econômica Federal.

Os critérios federais estipulados pelo Programa Minha Casa Minha Vida são:

- Famílias residentes em áreas de risco ou insalubres ou que tenham sido desabrigadas;
- Famílias com mulheres responsáveis pela unidade familiar; e
- Famílias de que façam parte pessoas com deficiência.

Os critérios da Cidade de São Paulo estipulados pelo Conselho Municipal de Habitação são:

- Famílias compostas por mulher atendida por medida protetiva prevista na Lei Federal nº 11.340, de 7 de agosto de 2006 - Lei Maria da Penha;
- Famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou que apresentem ônus excessivo com aluguel; e
- Família residente ou que trabalhe no distrito de influência ou em distritos limítrofes ao do empreendimento.

Como é feita a **seleção das pessoas cadastradas?**

As pessoas inscritas participam de sorteio público e são selecionadas e classificadas até a quantidade de unidades habitacionais ofertadas, sendo sorteados, também, suplentes.

Para fins de sorteio e seleção são observados os critérios nacionais e locais de priorização (como, por exemplo, a família residir em área de risco).

De acordo com o Programa Minha Casa Minha Vida as pessoas inscritas são agrupadas conforme o número de critérios de priorização preenchidos e isso influencia no percentual de unidades habitacionais sorteadas para cada grupo da seguinte maneira:

Grupo I - candidatos que atendam de 4 (quatro) a 6 (seis) critérios de priorização entre os nacionais e os adicionais;

Grupo II - candidatos que atendam de 2 (dois) a 3 (três) critérios de priorização entre os nacionais e os adicionais;

Grupo III - candidatos que atendam até 1 (um) critério de priorização entre os nacionais e os adicionais.

Os/as candidatos/as de cada grupo serão selecionados/as e ordenados/as por meio de sorteio, obedecendo-se à seguinte proporção:

60% (sessenta por cento) de candidatos/as do Grupo I;

25% (vinte e cinco por cento) de candidatos/as do Grupo II;

15% (quinze por cento) de candidatos/as do Grupo III.

A lógica é que as famílias que comprovem maior necessidade e urgência no atendimento tenham maiores chances de serem sorteadas.

Há **reservas** de unidades para **grupos específicos?**

Sim. De acordo com a legislação federal há reserva de no mínimo 3% para famílias com titulares que possuam deficiências graves e/ou irreversíveis e 3% para famílias compostas por indivíduos idosos (maiores de 60 anos).

A COHAB é obrigada a **todas as pessoas cadastradas?**

Não. O cadastro não gera obrigatoriedade de atendimento. A contemplação se dá de acordo com critérios de classificação e seleção que respeitam as diretrizes aprovadas pelo Conselho Municipal de Habitação, ou seja, apenas as pessoas que preencherem os critérios de classificação e forem sorteadas têm direito a receber a casa ou o apartamento. A data de inscrição não é considerada para fins de sorteio. Em outras palavras, o fato de uma pessoa estar cadastrada há mais tempo não garante que ela será atendida antes: o cadastro da COHAB não funciona como uma “fila”.

Existe **cadastro permanente?**

Sim. Esse cadastro pode ser consultado por meio do site da COHAB. No entanto, é necessário que o cadastro seja atualizado anualmente por internet ou de forma pessoal, ainda que não ocorram mudanças.

Caso a pessoa inscrita não atualize o cadastro, não estará habilitada para programas e projetos habitacionais e perde a chance de participar do sorteio.

Existem hipóteses em que há **atendimento prioritário e sem** a necessidade de **sorteio?**

Sim. Existem hipóteses em que a Lei autoriza o atendimento prioritário. Isso pode ocorrer em casos de calamidade pública ou situações de emergência causadas, devendo ser atendidas as famílias desabrigadas por desastres naturais, por exemplo.



4. **Depois da aquisição da unidade habitacional**

Após ser sorteada, é necessário que a família pague pontualmente as parcelas do financiamento e as contas do imóvel (água, luz, condomínio). Em caso de o/a comprador/a deixar de pagar (inadimplemento), a CDHU e a COHAB podem entrar com uma ação para encerrar o contrato (rescisão contratual) e a pedir o imóvel de volta.

A CDHU e a COHAB não autorizam a venda do imóvel sem prévia concordância. Ou seja, sempre que há a intenção de repassar um imóvel adquirido por meio da COHAB ou da CDHU, o/a vendedor e o comprador devem comparecer em um dos postos de atendimento para formalizar a transferência do imóvel e do financiamento.

Defensoria Pública do Estado de São Paulo

www.defensoria.sp.def.br

Telefone (na capital): 0800 773 4340

Núcleo Especializado de Habitação e Urbanismo - NHABURB

Av. Liberdade, 32, 7º andar - Centro, São Paulo / SP

Telefone: (11) 3105-5799 ramal 329

ou (11) 3107-1564

e-mail: nucleo.hu@defensoria.sp.def.br