



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

Câmara de Vereadores  
São Jorge D'Oeste - PR

11/10/2024  
RECEBIDO

Adriana Rocha

## Projeto de Lei nº 28/2024

Autoriza o poder executivo municipal a firmar convênios e conceder isenções fiscais relativas à construção de unidades habitacionais vinculadas a programas habitacionais de interesse social.

A Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu, Leila da Rocha, Prefeita do Município de São Jorge D'Oeste - PR, sanciono a seguinte,

### PROJETO DE LEI

**Artigo 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar convênios com a Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar e/ou com as empresas contratadas ou conveniadas desta, para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social.

**Parágrafo Único:** O imóvel que trata o caput do artigo 1º refere-se à Chácara nº. 81-A situada no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a **área de 22.431,31 m<sup>2</sup>** (vinte e dois mil, quatrocentos e trinta e um metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), conforme **Matrícula nº. 14.894** do Registro de Imóveis da Comarca de São João, Estado do Paraná, lavrada às fls. 104/105 do Livro nº. 043 em data de 16/01/2024.

**Art. 2º** - Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a alienar de forma não onerosa (doar) diretamente aos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida, os lotes urbanos de que trata o Art. 1º desta Lei.

**Art. 3º** - Só poderão ser beneficiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, pessoas ou famílias que atendam ao estabelecido na legislação do referido programa e atendam os requisitos estabelecidos pela política municipal de habitação vigente.

**Artigo 4º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder à Companhia de Habitação do Paraná – Cohapar e/ou às empresas contratadas ou conveniadas desta, isenção de pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano - I.P.T.U incidente sobre as áreas destinadas à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social, ainda que posteriormente parceladas, até que ocorra a construção e comercialização das unidades habitacionais.

**Artigo 5º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – I.T.B.I incidente sobre a primeira transferência feita pela Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar e/ou pelas empresas contratadas ou conveniadas desta ao beneficiário titular do imóvel oriundo do parcelamento das áreas destinadas à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.



# MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

ESTADO DO PARANÁ | www.pmsjorge.pr.gov.br | CNPJ: 76.995.380/0001-03

**Artigo 6º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder à Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar e/ou às empresas contratadas ou conveniadas desta, isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – I.S.S.Q.N. incidente sobre as operações relativas à construção de unidades habitacionais e obras de infraestrutura em áreas destinadas à implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social.

**Artigo 7º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder à Companhia de Habitação do Paraná - Cohapar e/ou às empresas contratadas ou conveniadas desta, isenção de taxas referentes à expedição de alvará de construção, alvará de serviço autônomo e habite-se, relativas às unidades habitacionais vinculadas aos Programas Habitacionais de Interesse Social.

**Art. 8º** - Fica autorizada a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, a efetuar a seleção de empresa do ramo da construção civil, observando-se a Lei Federal n.º 13.303/16, interessada em produzir na área relacionada no artigo 1º, empreendimento habitacional popular de interesse social com recursos de programas federais e/ou Programa Casa Fácil PR.

**Artigo 9º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge  
D'Oeste, Estado do Paraná, aos dez dias do mês de  
Outubro do ano de dois mil e vinte e quatro (2024),  
61º anos de emancipação.**

**Leila da Rocha  
Prefeita**



## JUSTIFICATIVA

Referido projeto de lei se faz necessário para que a Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR possa iniciar os trâmites de contratação de empresa privada para a realização das obras de execução das unidades habitacionais do Programa Valor de Entrada do Governo do Estado do Paraná, que serão edificadas na área dois de propriedade do Município, referenciada no Parágrafo Único do artigo 1º deste projeto de Lei.

Devemos observar que o Município de São Jorge D'Oeste vem sendo palco de grande desenvolvimento no Sudoeste paranaense, com a execução das obras da Piracanjuba e de outras indústrias que passam a fazer de São Jorge sua sede operacional, além das empresas e indústrias já instaladas aqui que realizam investimentos e ampliação.

Este desenvolvimento reflete diretamente em diversas áreas de interesse público, entre eles o da habitação, que deve ser observado com atenção pelo gestor público e pelo poder legislativo, engrenagens de um sistema contínuo e crescente.

Dito isto, viemos diante desta nobre casa de leis e de seus representantes, apresentar o Projeto de Lei nº. 28 de 2024 que autoriza o poder executivo municipal a firmar convênios e conceder isenções fiscais relativas à construção de unidades habitacionais vinculadas a programas habitacionais de interesse social, para que seja possível o início de mais um grande conjunto habitacional em nosso Município, permitindo atender a demanda já existente e que torna-se cada vez maior frente ao desenvolvimento local.



**Leila da Rocha**  
**Prefeita**



# REGISTRO DE IMÓVEIS CNM: 154617.2.0014894-17

ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DE SÃO JOÃO

|         |           |
|---------|-----------|
| FICHA   | 1         |
| RUBRICA | <i>MB</i> |

LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 14.894

DATA: -11/12/2023.

**IMÓVEL:** Chácara nº 81-A situada no Quadro Urbano da cidade de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, Estado do Paraná, contendo a área de **22.431,31 m<sup>2</sup>** (vinte e dois mil, quatrocentos e trinta e um metros quadrados e trinta e um decímetros quadrados), com frente para a Estrada Municipal, com as seguintes confrontações: NORTE: Chácara nº 78 e Partes das Chácaras nº 77 e 80-A com 284,27 metros. SUL: Chácara nº 81 com 212,85 metros e com 8,60 metros; Chácaras nº 83-A com 71,57 metros. LESTE: Estrada Municipal com 76,40 metros. OESTE: Chácara nº 80 com 85,66 metros.- **DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO:** Partindo do ponto P01, situado no limite com a Chácara nº 78 e Parte das Chácaras nº 77 e 80-A, seguindo com distância de 284,27 metros e azimute plano de 98°38'26", chega-se ao ponto P02, deste confrontando neste trecho com a Estrada Municipal, seguindo com distância de 76,40 metros e azimute plano de 188°39'20", chega-se ao P03, deste confrontando nesse trecho com a Chácara nº 81, seguindo com distância de 212,85 metros e azimute plano de 278°30'30", chega-se ao P04, deste seguindo com distância de 8,60 metros e azimute plano de 188°30'30", chega-se ao P05, deste confrontando nesse trecho com a Chácara nº 83-A, seguindo com distância de 71,57 metros e azimute plano de 278°30'30", chega-se ao P06, deste confrontando nesse trecho com a Chácara nº 80, seguindo com distância de 85,66 metros e azimute plano de 8°44'11", chega-se ao P01, ponto inicial da descrição deste perímetro.- As confrontações acima são as constantes da Planta e Memorial Descritivo elaborados e assinados pelo Responsável Técnico Everlon Cacio Gasparetto, CREA PR 131647/D.- Foi apresentada ART nº 1720234813389 do CREA/PR.- Autorização de Desmembramento datada de 09.11.2023, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.- Matrícula anterior nº 12.116 deste Cartório.- Proprietária: **LOURDES FUHR**, brasileira, divorciada, doméstica, portadora da CI RG nº 3.671.730-0 PR, inscrita no CPF sob nº 051.944.429-98, residente e domiciliada na Rua Norberto Jelonschek s/n, Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste PR.- Selo de Fiscalização: SFR11 REK7-OUZMW-K2Vaf.1463q. Dou fé.- São João, 11/12/2023.- *MB* Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.- Cota:- 30,00 VRC = R\$ 7,39

DATA: -24/01/2024.-

**R.1-14.894-Prot.29.267:-** Nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada às fls.104/105 do Livro nº 043, em data de 16.01.2024, nas Notas do Serviço Distrital de Doutor Antônio Paranhos, município de São Jorge D'Oeste, desta Comarca de São João, **LOURDES FUHR**, já qualificada, do lar, residente e domiciliada na Linha São Geraldo, município de São Jorge D'Oeste PR, transfere mediante desapropriação amigável toda a área supra, com **22.431,31 m<sup>2</sup>**, pelo valor de indenização de R\$ 1.345.654,28 (um milhão, trezentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos), a ser pago à vista em moeda corrente nacional, após o registro da escritura na matrícula do imóvel.- A presente escritura foi lavrada de acordo com o Decreto Municipal nº 4.029/2023, de 20.09.2023.- Isento ao recolhimento do ITBI conforme Declaração datada de 23.01.2024, da Prefeitura Municipal de São Jorge D'Oeste.- Isento ao recolhimento do FUNREJUS conforme Art. 3º, VII, "b", item nº 17 da Lei nº 12.216.- Adquirente: **MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 76.995.380/0001-03, com sede na Avenida Iguaçu nº 281, Centro, na cidade de São Jorge D'Oeste PR, representada por seu vice-prefeito **VANDERLEI TREVELIN**, portador da CI RG nº 4.386.419-0 PR, inscrito no CPF sob nº 619.918.569-20.- Selo de Fiscalização: SFR12.b5cyv.CfzI4-juY4P.1463q. Dou fé.- São

MATRÍCULA Nº 14.894

MATRÍCULA **14.894**

FICHA **1v**

João, 31/01/2024 - ~~VRG - R\$ 4.311,99~~ <sup>3</sup> Maria da Graça Burko Rocha, Oficial.-  
Cota:- ~~4.311,99 VRG - R\$ 4.311,99~~

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO JOÃO  
ESTADO DO PARANÁ**

**CERTIDÃO**

**Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução fiel do inteiro teor da original.  
São João PR, 06 de fevereiro de 2024.**

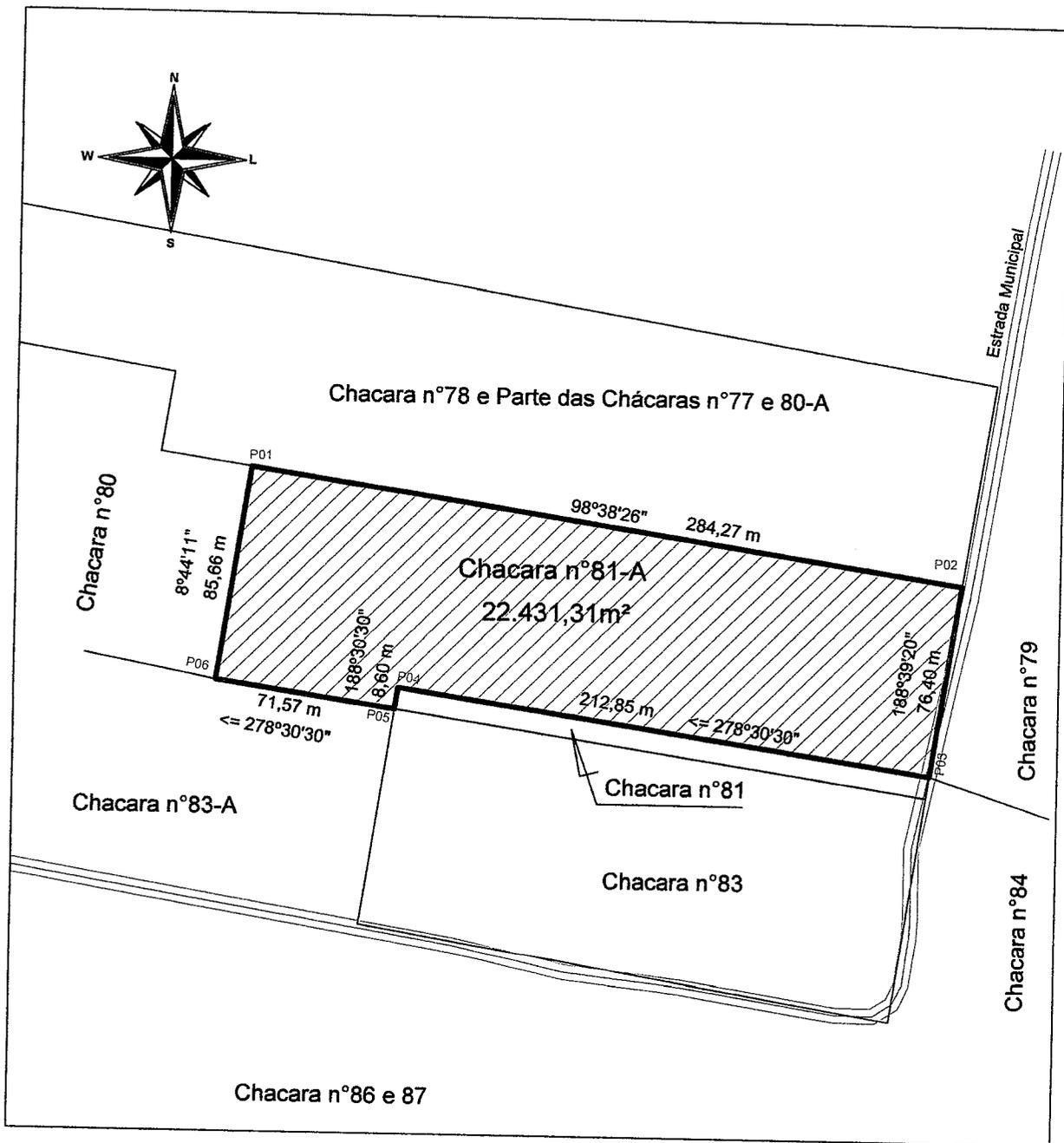
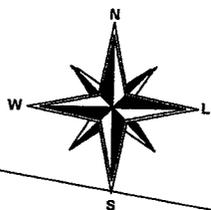
- ( ) MARIA DA GRAÇA BURKO ROCHA - OFICIAL
- ( ) KATIA MARIA RIBEIRO BURKO - ESCRIVENTE
- ( ) JORGE FERNANDO RIBEIRO DA CRUZ - ESCRIVENTE
- ( ) MARIZETE MARIA CUCOLOTTO - ESCRIVENTE

**FUNARPEN**



**SELO DE  
FISCALIZAÇÃO  
SFRI2.d5eEv.4IzY  
q-KMm4q.1463q**

<https://selo.funarpen.com.br>



Este desenho foi elaborado utilizando uma versão on-line do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos Topográficos Múltiplos TopoEVA 6.0.531 - Número de Série: 28671. Licenciado à: SERGIO LUIZ BOLZANI.

|   |                                       |   |
|---|---------------------------------------|---|
| <b>Título:</b><br><b>Levantamento Topográfico Cadastral</b> |                                       | <b>Folha:</b><br><b>01</b>  |
| <b>Objetivo:</b><br><b>Estudos e projetos</b>               |                                       |   |
| <b>Município:</b><br><b>São Jorge D'Oeste</b>               |                                       |   |
| <b>Proprietários:</b>                                       |                                       |   |
| <b>Imóvel:</b><br><b>Chácara N°81-A</b>                     |                                       | <b>Matrícula:</b><br><b>12116</b>   |
| <b>Escala:</b><br><b>1 / 2500</b>                           | <b>Data:</b><br><b>04 - 09 - 2023</b> | <b>Estado:</b><br><b>PR</b>   |
| <b>EVERLON CACIO GASPARETTO:05738034988</b>                 |                                       | <small>Assinado digitalmente por EVERLON CACIO GASPARETTO:05738034988<br/>       ID: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=81047508000147, OU=PRESENCIAL, OU=Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=EM BRANCO, OU=AC Instituto Ferauco RFB, CN=EVERLON CACIO GASPARETTO:05738034988<br/>       Razão: Eu sou o autor deste documento.<br/>       Localização:<br/>       Data: 2023.11.27 08:26:10-03'00'<br/>       Foxit PDF Reader Versão: 12.1.2</small> |
| <b>Everlon Cacio Gasparetto</b><br><b>CREA: PR-131647/D</b> |                                       |   |

# Casa Fácil Paraná - Valor de Entrada

**INSCRIÇÃO < <http://www.cohapar.pr.gov.br/cadastro> >**

## Como obter subsídio de R\$ 20 mil da Cohapar

A Cohapar oferece subsídios de R\$ 20 mil para o custeio do valor de entrada da casa própria a famílias com renda de até quatro salários mínimos nacional. Para receber o benefício, os interessados devem se inscrever no Cadastro de Pretendentes da companhia e manifestar interesse em um dos empreendimentos habilitados no programa Casa Fácil Paraná.

## Condições para participação no programa

- Não possuir casa própria
- Não ter sido beneficiado com casas de outros programas habitacionais do Governo do Estado do Paraná ou do Governo Federal;
- Não possuir restrições de crédito;
- Ter renda mensal máxima de até quatro salários mínimos nacional;
- Ter renda compatível para o financiamento do imóvel pretendido, cuja parcela mensal não poderá comprometer mais de 30% da renda familiar mensal;
- Ter inscrição válida na Cohapar efetuada ou atualizada nos últimos dois anos.

## Passo a passo para receber o subsídio da Cohapar em seu financiamento:



Passo 1: Confira a relação de EMPREENDIMENTOS DISPONÍVEIS por município;

Passo 2: Ao selecionar o empreendimento do seu interesse, clique no botão QUERO PARTICIPAR;

Passo 3:

- Se você não possui cadastro na Cohapar, clique em NOVO CADASTRO, preencha a ficha de inscrição até o fim e confirme a MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE no empreendimento.
- Se você já possui cadastro, clique em ATUALIZAR CADASTRO, confira os dados preenchidos e atualize o que for necessário. Por fim, confirme a MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE na aba FINALIZAR.

Passo 4: Ao concluir, você receberá o COMPROVANTE DE CADASTRO DE INTERESSE (CCI), que poderá ser impresso ou salvo em seu aparelho;

Passo 5: Com o comprovante em mãos ou salvo em seu aparelho celular, entre em contato com a construtora responsável para negociação das condições de compra;

Passo 6: Aguarde o contato da Caixa Econômica Federal para obter a aprovação de crédito do seu financiamento imobiliário;

Passo 7: Após aprovação do crédito e das condições de compra, a Cohapar autoriza a concessão dos R\$ 20 mil diretamente à Caixa Econômica, que convoca o beneficiário para a assinatura do contrato já com o desconto do valor de entrada.

## ▲ REGULAMENTO

### OBJETIVO

Viabilizar a aquisição da moradia a famílias de baixa renda através do fomento da produção de empreendimentos em parceria com a iniciativa privada e da concessão de subsídios pecuniários e/ou em forma de bens e serviços pelo poder público, visando facilitar o acesso dos pretendentes as operações de financiamento concedidas no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, por meio da redução e/ou supressão do valor a título de entrada a ser pago pelo beneficiário final.

### JUSTIFICATIVA

Dados da fundação João Pinheiro (2013) indicam que aproximadamente 90% do déficit habitacional brasileiro é formado por famílias com renda mensal bruta de até 04 (quatro) salários mínimos nacionais, constituindo o público prioritário a ser atendido pelas políticas públicas de habitação.

Diante dessa realidade, o programa Casa Fácil PR, instituído através da Lei 20.394/2020, contempla em seu objeto ações na área habitacional desenvolvidas pelo Governo do Estado do Paraná com o objetivo de fomentar a produção e a aquisição de novas unidades habitacionais, entre outras ações, destinadas a famílias com renda mensal de até dez salários mínimos nacionais, com priorização ao público com renda mensal de até três salários mínimos nacionais.

Nesta esteira foram criadas modalidades de produção habitacional (Vida Nova, Viver Mais, e Financiamento Cohapar), voltadas especialmente para o público de menor renda, financiadas com recursos do Governo do Estado, que vem cumprindo o papel de suprir as necessidades habitacionais das famílias mais vulneráveis.

Ocorre que, por serem modalidades integralmente financiadas pelo Estado do Paraná, através das mesmas não é possível alcançar uma escala de atendimento proporcionalmente compatível com o déficit habitacional quantitativo existente (322 mil – fonte: SISPEHIS/2019), sem onerar demasiadamente as finanças do Tesouro Estadual.

Logo, se fez necessário buscar uma nova alternativa de financiamento que venha a potencializar o número de famílias atendidas pela COHAPAR e que atinja o público que mais necessita de moradia.

Com o advento do lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida (Lei Federal 14.118/2021), verificou-se a possibilidade de atendimento a essas famílias através da modalidade de produção financiada com recursos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço – FGTS (Grupo 1 – renda de até R\$ 2.000,00 e Grupo 2 – renda de R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00), fonte de natureza privada, de execução perene, e que possui orçamento disponível para atendimento em alta escala.



As características desta linha de financiamento são similares as do antigo Programa Federal Minha Casa Minha Vida – Faixas 1,5 e 2, a qual já vinha sendo objeto de parceria da Cohapar com a prestação de serviços a empresas do ramo da construção civil, selecionadas por meio de chamamentos públicos, entre eles, o serviço de comercialização. Nesta experiência, verificou-se a dificuldade de atendimento ao público de menor renda, em decorrência do fato do principal agente financeiro do Programa, a Caixa Econômica Federal, exigir a contrapartida financeira mínima de 20% do valor do imóvel, quantia que a grande maioria das famílias com renda de até 04 (quatro) salários não dispõe para adquirir a moradia.

Diante desse cenário, e dispondo da possibilidade de ofertar recursos financeiros em forma de subvenção com base na Lei 17.194/2012, o Governo do Estado, por meio da Cohapar, institui a modalidade “Financiamento FGTS – Valor da Entrada” visando reduzir/suprimir o valor a ser dado de entrada pelo beneficiário/prestador e/ou reduzir o valor a ser financiado pelo mesmo, propiciando condições apropriadas de aquisição das moradias do programa para famílias com renda de até 03 (três) salários mínimos, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida.

Considerando o valor máximo a ser concedido de subvenção constante do Decreto 7455/2021 (R\$ 20.000,00) e o valor estimado de construção de uma moradia nas outras modalidades da Cohapar (R\$ 90.000,00), é possível concluir que a instituição da modalidade “Financiamento FGTS – Valor da Entrada”, permitirá atender um número de famílias no mínimo 6 (seis) vezes maior do que nas ações de produção habitacional.

## **PREMISSAS DA MODALIDADE**

Fomento a produção de empreendimentos habitacionais para famílias de baixa renda em terrenos públicos e privados – possibilidade de atender municípios que não tenham condições de adquirir terrenos;

Processo de inclusão das famílias de baixa renda no Sistema Financeiro de Habitação – SFH;

Maximização do número de famílias atendidas em comparação a modalidades de produção habitacional executados pelo Estado.

Atendimento em larga escala com a participação da iniciativa privada;

Atendimento de caráter individual, condicionado a aprovação da operação de crédito para aquisição do imóvel pelo pretendente

Subvenção financeira concedida diretamente a pessoa física, com a interveniência da Caixa Econômica Federal;

Subvenção em bens e serviços reduzindo os custos de implantação do empreendimento (terreno, infraestrutura, serviços das concessionárias Copel e Sanepar, etc.)

Operação de crédito regulamentada pelo Programa Minha Casa Minha Vida, e demais disposições do Conselho Curador do FGTS e Caixa Econômica Federal



Operacionalização pautada na transparência e eficiência.

## **PARCERIA MUNICÍPIO**

O programa poderá ser implementado em todos os municípios paranaenses, ficando a critério das prefeituras municipais a oferta de contrapartidas que contribuam para a redução do valor de venda da unidade habitacional, a saber:

Doação do terreno;

Oferta de serviços de infraestrutura básicos contendo no mínimo: pavimentação, calçada, meio fio, patamarização dos lotes, solução de esgoto, sistemas de abastecimento de água, energia, e escoamento das águas das chuvas;

Isenções de ITBI e ISSQN;

## **ATRIBUIÇÕES DOS PARTICIPES**

Estado do Paraná: Transferência dos recursos destinados a subvenção financeira;

Cohapar: Fomento a produção de empreendimentos, concessão de subvenções em forma de bens e serviços quando for o caso, seleção de empreendimentos e beneficiários, enquadramento dos beneficiários, divulgação dos empreendimentos disponíveis, autorização para a concessão da subvenção financeira, acompanhamento dos processos individuais de contratação junto a Caixa.

Governo Federal: Regulamentação do Programa Minha Casa Minha Vida e cooperação para viabilizar as operações de crédito.

Caixa Econômica Federal: Agente Financeiro responsável pela concessão do crédito às empresas do ramo da construção civil para a produção dos empreendimentos habitacionais, e pela concessão do crédito a pessoa física para aquisição das moradias;

Município: Doação do Terreno e execução dos serviços de infraestrutura quando for o caso, isenções de ITBI e ISS..

Empresas do Ramo da Construção Civil: Elaboração e aprovação dos projetos junto a Caixa e demais órgãos, contratação da operação de crédito para execução das obras junto a Caixa, produção dos empreendimentos habitacionais, legalização dos empreendimentos.

Beneficiários: Contratação da operação de crédito para aquisição das unidades habitacionais.

## **CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO**

### **- EMPREENDIMENTO**



Ser composto por unidades habitacionais com valor de venda limitado aos tetos estabelecidos para o Município de implantação, conforme o disposto na circular da CAIXA - CCFGTS 932/2020 ou outro instrumento que venha a substituí-la, no que se refere ao Grupo 1 e/ou Grupo 2.

### **- BENEFICIÁRIO**

Estar apto a contratar operação de crédito dentro das regras estabelecidas pelo Programa Minha Casa Minha Vida, Conselho Curador do FGTS e Caixa Econômica Federal;

Atender todas aos critérios e condicionantes estabelecidas pela Caixa Econômica Federal para a contratação da operação de crédito para aquisição da moradia, entre as quais destaca-se:

Possuir mais de 18 anos;

Não possuir outro imóvel;

Não possuir restrição cadastral;

Não estar inscrito no CADIN e/ou CADMUT;

Não ter recebido imóvel ou qualquer benefício de natureza habitacional em programas anteriores;

Apresentar toda a documentação pessoal na forma que lhe for solicitada.

Obs: O estabelecimento e aplicação de critérios para aprovação da operação de crédito é atribuição exclusiva da Caixa Econômica Federal, na condição de agente operador do recursos FGTS, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, podendo estar sujeito a alterações que venham a ser impostas pelo Governo Federal e/ou Conselho Curador do FGTS.

Possuir cadastro habitacional ativo e atualizado junto a COHAPAR (Sistema de Cadastro Habitacional do Paraná - SCHaP);

Possuir renda bruta mensal familiar de até 04 (quatro) salários mínimos nacionais, exclusivamente nos casos de concessão de subvenção financeira pelo Estado do Paraná;

### **OPERACIONALIZAÇÃO**

#### **- ÁREAS PRIVADAS**

COHAPAR realiza procedimento de seleção pública para enquadrar empreendimentos da iniciativa privada na Modalidade "Financiamento FGTS – Valor da Entrada";

Construtora obtém a aprovação da operação de crédito para a produção do empreendimento junto a CAIXA;



COHAPAR divulga as informações do empreendimento à lista de famílias cadastradas no SCHaP, indicando valores de venda previstos, condições de aquisição e descontos e subvenções disponíveis, consultando acerca do interesse em adquirir imóvel do respectivo empreendimento.

Pretendente cadastrado registra o interesse em adquirir imóvel e recebe o documento "Comprovante de Cadastro e Interesse - CCI", e recebe orientações para iniciar seu processo de contratação junto a Construtora e Caixa.

Pretendente se dirige ao CCA - Correspondente Caixa Autorizado e apresenta toda documentação necessária para análise cadastral e de concessão do crédito, atendendo eventuais diligências documentais, quando solicitado pelo CCA.

Caixa aprova a contratação do pretendente e consulta a COHAPAR quanto a possibilidade de concessão da subvenção financeira do Estado do Paraná;

COHAPAR analisa os dados informados pela CAIXA e o enquadramento do pretendente no Programa Minha Casa Minha Vida e valida a Concessão de Subsídio;

Beneficiário assina o contrato junto a CAIXA;

COHAPAR emite o "Certificado de Concessão de Subvenção – CCS"

Construtora executa as obras do empreendimento;

COHAPAR e CAIXA promovem a entrega das moradias aos beneficiários do empreendimento.

### **- ÁREAS PÚBLICAS**

Município apresenta área disponível para doação, juntamente com a documentação solicitada pela COHAPAR;

COHAPAR promove a análise técnica de viabilidade do empreendimento;

COHAPAR realiza estudo de implantação de empreendimento na área apresentada;

Município sanciona lei autorizativa para doação dos lotes aos beneficiários finais, através de empreendimento objeto de seleção pública da COHAPAR, no âmbito do Programa Casa Fácil e Programa Minha Casa Minha Vida;

Cohapar solicita a Caixa avaliação prévia do terreno/projeto;

Cohapar realiza seleção pública para seleção de empresas visando conceder permissão de uso do terreno para contratação de operação de crédito e produção de empreendimento habitacional;

Construtora selecionada elabora os projetos;

Construtora aprova os projetos nos órgãos competentes;

Construtora registra o loteamento;

Construtora obtém a aprovação da operação de crédito para a produção do empreendimento junto a CAIXA;



COHAPAR divulga as informações do empreendimento à lista de famílias cadastradas no SCHaP, indicando valores de venda previstos, condições de aquisição e descontos e subvenções disponíveis, consultando acerca do interesse em adquirir imóvel do respectivo empreendimento.

Pretendente cadastrado registra o interesse em adquirir imóvel e recebe o documento "Comprovante de Cadastro e Interesse - CCI", e recebe orientações para iniciar seu processo de contratação junto a Construtora e Caixa.

Pretendente se dirige ao CCA - Correspondente Caixa Autorizado e apresenta toda documentação necessária para análise cadastral e de concessão do crédito, atendendo eventuais diligências documentais, quando solicitado pelo CCA.

Caixa aprova a contratação do pretendente e consulta a COHAPAR quanto a possibilidade de concessão da subvenção financeira do Estado do Paraná;

COHAPAR analisa os dados informados pela CAIXA e o enquadramento do pretendente no Programa Minha Casa Minha Vida e valida a Concessão de Subsídio;

Beneficiário assina o contrato junto a CAIXA;

COHAPAR emite o "Certificado de Concessão de Subvenção – CCS"

Construtora executa as obras do empreendimento;

COHAPAR e CAIXA promovem a entrega das moradias aos beneficiários do empreendimento.



## **RECURSOS**

Os recursos para a produção dos empreendimentos deverão ser viabilizados pelas construtoras responsáveis pela execução das obras, por meios próprios ou através operação de crédito junto a Caixa Econômica Federal com recursos do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço) ou SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos), desde que as unidades habitacionais estejam enquadradas no Programa Minha Casa Minha Vida, e possam ser comercializadas junto aos futuros pretendentes observando os limites do valor de venda definidos para os Grupos 1 e 2.

Os recursos para aquisição das unidades habitacionais serão provenientes de operação de crédito individual a ser aprovada pelo pretendente junto a Caixa Econômica Federal, por meio de recursos do FGTS (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço), complementados cumulativamente por subvenção financeira com recursos do Tesouro Estadual, por recursos próprios do beneficiário, e outros descontos, vantagens e benefícios do Programa Minha Casa Minha Vida.

## **DISPOSIÇÕES GERAIS**

A subvenção financeira a ser concedida pelo Estado do Paraná, através da COHAPAR estará sujeita a disponibilidade orçamentária e financeira, e condicionada a existência de convênio junto a Caixa Econômica Federal, instrumento que regulamentará os

trâmites operacionais do benefício a ser concedido, bem como do processo de acompanhamento e prestação de contas.

A subvenção financeira do Estado do Paraná será concedida observando-se os termos da Lei Estadual 20.394/2020, Lei Estadual 17.194/2012 e Decreto Estadual 7455/2021.

Os recursos provenientes do FGTS para a produção dos empreendimentos e para a aquisição das unidades estarão sujeitos a disponibilidade orçamentária definida por resolução do Conselho Curador do FGTS, e instrução normativa publicada pelo Ministérios do Desenvolvimento Regional – MDR.

As unidades habitacionais que serão objeto da subvenção financeira concedida pelo Estado do Paraná deverão pertencer a empreendimentos promovidos e estruturados pela iniciativa privada, precedidos de processo de seleção pública que certifique que os valores de venda se enquadram nos grupos 1 e 2 do Programa Minha Casa Minha Vida, conforme item 6.1.

No caso de áreas públicas, o terreno poderá ser doado aos beneficiários a critério do ente público, sendo que neste caso o valor atribuído pela Caixa deverá ser dividido em cotas iguais entre os beneficiários do empreendimento, sendo este valor contabilizado como contrapartida do proponente na operação de crédito para aquisição da moradia.

## Orientações:

### ▲ PARA MUNICÍPIOS



Os municípios deverão manifestar interesse em adesão ao **Programa Casa Fácil Paraná - Modalidade Valor de Entrada** através de ofício direcionado ao Presidente da Cohapar, indicando matrícula(s) em área localizada no perímetro urbano ou em zona de expansão urbana, além de:

- Ter acesso à infraestrutura de água, luz e arruamento;
- Estar próxima a equipamentos sociais;
- Possuir permeabilidade para implantação de fossa séptica e sumidouro ou contar com rede de esgoto;
- Ter licenciamento ambiental;
- Possuir no máximo declividades suaves para evitar o uso de muros de arrimo, que encarecem a obra;
- Estar localizada fora de áreas de mangue, de risco, alagadas, com floresta nativa ou institucionais.

Sendo recepcionada a demanda municipal, a Cohapar agendará uma vistoria técnica (engenharia e social) na área e solicitará os demais documentos técnicos.

### ▲ PARA CONSTRUTORAS

Acesse o **CRENCIAMENTO 01/2023 <**

**<https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Credenciamento>** > destinado às empresas do ramo da construção civil que queiram apresentar empreendimentos enquadrados pelo Agente Financeiro CAIXA no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, visando atendimento dos beneficiários do Programa Casa Fácil PR.

Ou, caso tenham interesse em formalização de parceria através da permissão de uso de terrenos de propriedade da Cohapar ou dos Municípios para o desenvolvimento e a produção de empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, visando atendimento dos beneficiários do Programa Casa Fácil PR, acesse o **CHAMAMENTOS PÚBLICOS. <**

**<https://www.cohapar.pr.gov.br/Pagina/Chamamentos-Publicos>** >

#### ▲ PARA O CIDADÃO

Consulte os **empreendimentos disponíveis <**

**<https://www.cohapar.pr.gov.br/empreendimentos>** > (link empreendimentos) em seu município e atualize ou realize seu **Cadastro <**

**<https://www.sistemas.cohapar.pr.gov.br/prestadoresOnline/#B>** > no Sistema de Prestadores da Cohapar.

A Cohapar oferece subsídios de R\$ 20 mil para o custeio do valor de entrada da casa própria a famílias com renda de até quatro salários mínimos nacional, desde que:

- Não possuir casa própria
- Não ter sido beneficiado com casas de outros programas habitacionais do Governo do Estado do Paraná ou do Governo Federal;
- Não possuir restrições de crédito;
- Ter renda mensal máxima de até quatro salários mínimos nacional;
- Ter renda compatível para o financiamento do imóvel pretendido, cuja parcela mensal não poderá comprometer mais de 30% da renda familiar mensal;
- Ter inscrição válida na Cohapar efetuada ou atualizada nos últimos dois anos.

Confirmada a manifestação de interesse, você receberá o COMPROVANTE DE CADASTRO DE INTERESSE (CCI). Com ele em mãos ou salvo em seu aparelho celular, entre em contato com a construtora responsável para negociação das condições de compra e com Caixa Econômica Federal para obter a aprovação de crédito do seu financiamento imobiliário.

