

## O PROGRAMA "PROMORAR"

Texto preparado por Claudio Acioly Jr.

1. O financiamento máximo é igual a 300 UPCs (Unidade Padrão de Capital), porém o seu valor será calculado em função da renda da população, e em função da sua real condição de pagamento.

2. O custo incidente no financiamento diz respeito a:

TERRENO

CASA

INFRAESTRUTURA no lote (luz, água, esgoto ou fossa séptica)

3. Quanto as condições de pagamento, deve-se considerar os seguintes aspectos:

PC = Prazo de Contrato

SD = Saldo Devedor

Pr = Prestação mensal

4. O prazo de contrato é estipulado em 25 anos. Este é o prazo máximo, o que equivale dizer que o beneficiário ou mutuário estará comprometendo-se a pagar 300 prestações mensais.

PC = 300 meses ou 25 anos.

5. O reajuste do saldo devedor é realizado trimestralmente, sempre ao primeiro dia de cada trimestre.

Ou seja:

1º de Janeiro

1º de Abril

1º de Julho

1º de Outubro

O saldo devedor é reajustável em função do valor da UPC.

Isto quer dizer que tanto a prestação é reajustável quanto o saldo devedor, aquilo que ainda sobra para ser quitado na dívida contraída com o financiamento. Entretanto, o mutuário que quitar seu débito com o pagamento da 300ª prestação, verificará que ainda permanece uma quantia como parte do seu débito que diz respeito ao reajuste de seu débito devido aos juros e inflação que incidem sobre o valor da prestação (Pr) e da saldo devedor (SD). Isto chama-se "ilusão de dinheiro".

O SFH-Sistema Financeiro da Habitação criou um mecanismo para cobrir esta diferença que é o FUNDHAB-Fundo da Habitação, que se encarregará da quitação da casa do mutuário.

Entretanto, o beneficiário que quitar seu débito no 292º mês do financiamento, SD=0, terá que continuar pagando suas prestações até a 300ª mês pois esta verba será depositada no FUNDHAB.

6. Na prestação (Pr) estão incluídos os seguintes itens:

AMORTIZAÇÃO do financiamento

JUROS sobre o valor do financiamento

TAXAS (administração e serviços)

SEGURO para quitar o imóvel (em caso de morte, invalidez, sinistro tais como incêndio, raio, explosão de gaz).

Pr deve ser menor ou igual a 10 % do salário mínimo.

Também existe a questão da idade do beneficiário que irá influenciar o total de prestações.

## O PROGRAMA "PROMORAR"

Texto preparado por Claudio Acioly Jr.

1. O financiamento máximo é igual a 300 UPCs (Unidade Padrão de Capital), porém o seu valor será calculado em função da renda da população, e em função da sua real condição de pagamento.

2. O custo incidente no financiamento diz respeito a:

TERRENO

CASA

INFRAESTRUTURA no lote (luz, água, esgoto ou fossa séptica)

3. Quanto as condições de pagamento, deve-se considerar os seguintes aspectos:

PC = Prazo de Contrato

SD = Saldo Devedor

Pr = Prestação mensal

4. O prazo de contrato é estipulado em 25 anos. Este é o prazo máximo, o que equivale dizer que o beneficiário ou mutuário estará comprometendo-se a pagar 300 prestações mensais.

PC = 300 meses ou 25 anos.

5. O reajuste do saldo devedor é realizado trimestralmente, sempre ao primeiro dia de cada trimestre.

Ou seja:

1º de Janeiro

1º de Abril

1º de Julho

1º de Outubro

O saldo devedor é reajustável em função do valor da UPC.

Isto quer dizer que tanto a prestação é reajustável quanto o saldo devedor, aquilo que ainda sobra para ser quitado na dívida contraída com o financiamento. Entretanto, o mutuário que quitar seu débito com o pagamento da 300ª prestação, verificará que ainda permanece uma quantia como parte do seu débito que diz respeito ao reajuste de seu débito devido aos juros e inflação que incidem sobre o valor da prestação (Pr) e da saldo devedor (SD). Isto chama-se "ilusão de dinheiro".

O SFH-Sistema Financeiro da Habitação criou um mecanismo para cobrir esta diferença que é o FUNDHAB-Fundo da Habitação, que se encarregará da quitação da casa do mutuário.

Entretanto, o beneficiário que quitar seu débito no 292º mês do financiamento,  $SD=0$ , terá que continuar pagando suas prestações até a 300ª mês pois esta verba será depositada no FUNDHAB.

6. Na prestação (Pr) estão incluídos os seguintes itens:

AMORTIZAÇÃO do financiamento

JUROS sobre o valor do financiamento

TAXAS (administração e serviços)

SEGURO para quitar o imóvel (em caso de morte, invalidez, sinistro tais como incêndio, raio, explosão de gaz).

Pr deve ser menor ou igual a 10 % do salário mínimo.

Também existe a questão da idade do beneficiário que irá influenciar o total de prestações.

# Jão de Barro

## Componicas do valor do investimento

- custo de mat. de constr. p/ execucao/melhoria das unidades
- custo do terreno + custos de legalizacoes (maximos 10% do valor maximo da financiacao)
- taxa de administracao da BNH - 1%
- custo servicos de planejamento administrativo fiscalizacoes de obras } maximo 12 UPC/unidade

○ custo remuneracao equipe tecnica - 6 UPCs/unidade.

- Pagamento custos ao mutuuario  
Valor maximo de 120 UPC/unidade.

Juros: ate 2% a.a.

Prazo de amortizacao: 360 meses

Sistema de Amortizacao: Sistema Francês (Tabela Price).

↳ taxa de juros efetivo N todas as operacoes

○ Reajustamento das prestações: segundo o Plano de Equivalência Salarial.

sistema europeu?

## ENCARGOS MENSIS DO MUTUARIO

- amortizacoes
- juros
- taxa de cobranca/administracao (ate 0,10 UPC) repartida de acordo com o plano adotado.
- Seguro

BNH (lei 4380, 21-8-64)  
órgão responsável pela execução da política habitacional  
maneira.

25 ANOS — Prazo máximo de financiamento para financiamento

— JOÃO DE BARRO = 240 UPC  
(Programa Nacional de Auto-construção)  
Juros 1% a.a.  
3 meses de carência

120 incidente até 1500 UPC  
120 não incidente

prazo máximo 30 anos

PROMORAR

Programa de Erradicação da Subhabitacões = 300 UPC

taxa máxima de juros cobrada pelo SFN (10% a.a.)

a partir de financiamentos de 1500 UPC, passa a ser adotada apenas para os financiamentos acima de 2.700 UPC

Programas voltados p/ baixar da população o menor poder aquisitivo.

HABITACÃO

INFRAESTRUTURA BÁSICA & SERVIÇOS ESSENCIAIS (água, esgoto, equip. com. escolas, creches, postos de saúde)

Apoio à indústria de materiais de construção

equiv. a 10.000 US\$ na época

1

BNH (capital inicial = 1 Bilhão US\$ ou US\$ 230.000.000 em valores de 1970).  
↳ lei 4.380 de 21/8/64

1964 = Deficit habitacional estimado em 7 milhões  
População (1969) = 92 milhões  
crescimento populacional anual = 3%

Problemas

- Falta de recursos
- Necessidades de investimentos habitacionais = 75% do salário nacional
- Fábrica produzidas (1938 - 1964) através da Previdência Social  
26 anos → 120.000 unidades

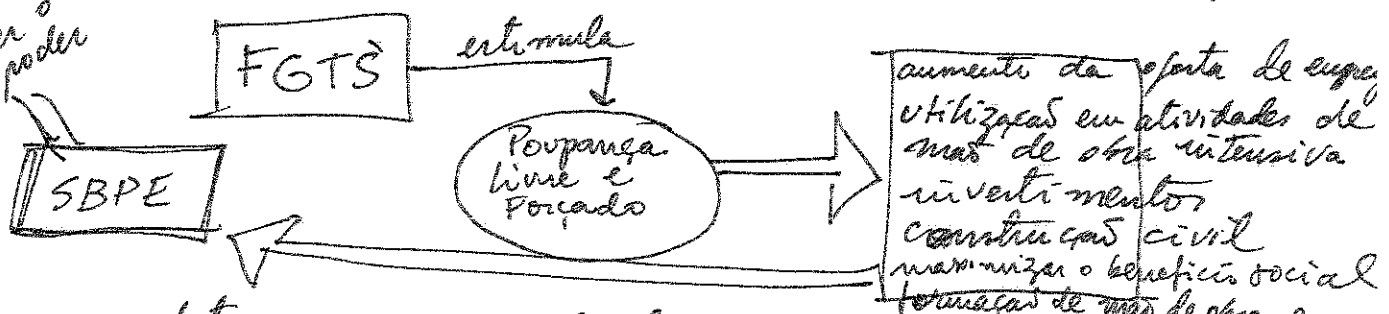
64-69 → financiadas novas 600.000 unidades (BNH)

- crédito a longo prazo ⇒ impossível devido à aceleração do processo inflacionário.

FGTS (1966) = previdência compulsória do SFH

- Fonte de financiamento do Plano Habitacional.
- Fundo de investimentos de finalidade econômica/social

abrir ver o excesso de poder aquisitivo



- detona o processo de desenvolvimento econômico e consumo recursos humanos
- estimula outros setores industriais (através da Const. Civil)
- equilibra outras atividades econômicas/produtivas.

Aplicações do PLANHAB ← geram novas poupanças habitacionais  
Autofinanciamento ← empregos ⇒ criam FGTS

FGTS (8% dos folhas de pagamento)

Amecadaçãõ começa em 4/67 e em 12/69

fã presença = Cr\$ 2.8 Bilhões = 459.770.000

US\$ 460 milhões.

## CONSEQUÊNCIAS & METAS A SEREM PERSEGUIDAS

1. Atinã volumes de investimentos com juros à 7% a.a. sejam suficientes para:

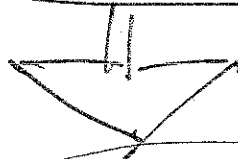
- Financiar a produçãõ crescenti da heb.
- o igualando ou superando:

(A) A DEMANDA NORMATIVA

(B) A DEMANDA DE REPOSIÇÃõ

( substituir as unidades obsoletas + desgastadas )

(C) SUBSTITUIÇÃõ DE SUBHABITAÇõES



instrumentos

FGTS

conexãõ monetãria

preparaçãõ livre e induzida.

- Planos de Desenv. Regional

- Associaçãõ de Mãs de Obra

- Captaçãõ prãpria

- Capitalizem os recursos e duplicando a cada 10 anos

- Lãmtes (PIB)

- expansãõ da demanda e renda familiar

- avanço de obra, especializãõ, empresariãl = Const. civil e mat. de construçãõ

- investimentos maciços: HC, indusãria, formaçãõ recurso humano, pesquisa tecnolãgica, melhorãõ do setor, coord. pesq.

- estabelecimento de um SFH



BNH :

- recursos próprios iniciais (200-230 milhões de dólares)
- 1% das folhas salariais (regime de CLT)
- captar recursos por empréstimos internos/externos
- letras imobiliárias (títulos)
- depósitos com correção monetária.

**FINALIDADE**      **OBJETIVOS** = pag. 48

promover a construção e a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda.

**CORREÇÃO MONETÁRIA**      única forma de tornar o sistema viável numa conjuntura inflacionária.

1967      (3 anos após fundação do Banco)

- O valor do Financiamento cresce 5,7 vezes = 104 mil faixas
- Investimentos de 1.67 bilhões
- 37 sociedades de crédito imobiliário
- 26 carteiras habitacionais nas caixas econômicas
- Programa de financiamento de MAT, CONST.
- Programa Trienal de Desenvolvimento (Plano Estratégico de Desv.)

1968 : terceiro maior banco do país

Capital + reservas = 332 milhões ≈ 77.000.000 US\$

Ativo = 2.3 bilhões ≈ 530.000.000 US\$

Os programas do BNH são executados de forma descentralizada ⇒ mais de 700 agentes distribuídos em todo o país.

O BNH três anos depois (1967)

EMPRÉSTIMOS	INVESTIMENTOS
3,6 Bilhões	7,3 Bilhões
≈ US\$ 720 milhões	US\$ 1.46 Bilhões

- financiamentos 7,4 vezes o verificados no ano anterior
- aplicações 5 vezes o montante corrigido do que havia sido aplicado desde a fundação até o fim de 1966.
- 228 mil unidades financiadas. (Total de 2.5 bilhões = US\$ 575 milhões)

BNH:

programas executados de forma  
eminentemente descentralizados

⇓  
rápida implementação  
Baixo custo operacional  
Delegação de Poderes  
Agentes distribuídos por todo o país

⇓  
Sistemas eficientes Centralizados de  
Coordenação, programação, normas, fiscalização  
e controle.

FGTS: mais de 7 milhões de Contas  
kilhares de agências  
+ de 2000 municípios

### 10 ANOS DE BNH - 1974

Capital e Reservas : US\$ 727 milhões  
Ativo Real : US\$ 4,68 Bilhões  
Total de financiamentos : US\$ 5,52 Bilhões  
Investimentos globais : US\$ 13,37 Bilhões

① AUTARQUIA  
FEDERAL



② EMPRESA  
PÚBLICA



③ SOCIEDADE DE  
ECONOMIA MISTA / SOCIEDADE  
ANÔNIMA

## FUNDO DE HABITAÇÃO-FUNAPS E FUNACOM

O fundo de habitação está inserido na política urbana delineada pelo plano diretor. É um dos instrumentos do governo local para incrementar a produção da habitação e ao mesmo tempo estimular a organização e participação popular.

FUNAPS (criado em 1979, lei 9906) tinha como objetivo financiar a aquisição de terrenos e materiais de construção com os recursos provenientes de receita municipal (taxas, impostos, tributos). Em 1989, o novo governo municipal reestruturou o fundo a fim de colocá-lo à serviço das comunidades organizadas e criar assim possibilidades de participação da população. O fundo não é independente do ponto de vista de seu estatuto jurídico mas é financeiramente e administrativamente independente. FUNAPS tem sua própria contabilidade e obedece à uma programação periódica que é aprovada por lei municipal.

### Origem dos recursos financeiros do fundo

Os recursos financeiros do fundo são provenientes das operações urbanas e de taxas/impostos/tributos municipais, e mesmo doações de organizações nacionais e estrangeiras.

### A gerência do fundo

O conselho deliberativo do FUNAPS é composto por representantes da prefeitura, comunidade e às vezes representantes do poder legislativo. O conselho controla o uso e destinação dos recursos financeiros e aprova projetos de habitação.

### Representantes no conselho deliberativo:

Prefeitura: indicados pelo prefeito.

Comunidade: eleitos por associações e movimentos populares em assembléias com um mínimo de quórum (1000 famílias representando no mínimo 10 organizações).

Legislativo: ocasional

### Atribuições do conselho deliberativo do FUNAPS

- . formular diretrizes e mecanismos para gerenciar o fundo.
- . aprovar a aplicação dos recursos e direcionar a receita do fundo.
- . formular os limites de financiamento e condições de pagamento dos beneficiários.
- . porpor idéias e sugerir auterações que venham a aperfeiçoar os procedimentos do fundo e o método de trabalho.

O conselho foi pensado de tal forma que possa garantir a continuidade dos trabalhos e da política habitacional, minimizando as consequências geradas pela mudança de govêrno.

### Para que serve o fundo

Os recursos recolhidos pelo fundo são aplicados em consonância com a política urbana do govêrno municipal e são aplicados para os seguintes fins:

- . aquisição de lotes, glebas ou áreas com a finalidade de executar projetos de habitação para a população de baixa renda.
- . aquisição de materiais de construção para projetos de habitação, renovação ou atividades suplementares.
- . implementação de infraestrutura básica e regularização de terrenos.
- . financiar imóveis.

Cria-se o FUNAPS COMUNITARIO ou FUNACOM

Com o objetivo de criar um canal institucional para viabilizar a participação popular e ao mesmo tempo, viabilizar uma participação mais determinante por parte do movimento de bairros já organizados e as associações de moradores, a prefeitura cria um programa específico.

#### Objetivos do FUNACOM

- . aumentar a capacidade institucional para gerenciar programas de habitação.
- . Reduzir os custos da habitação.
- . promover uma forma autônoma de participação popular ou a autogestão em programas financiados pela prefeitura.
- . reforçar a participação popular no setor habitacional.

Com os recursos do FUNACOM, pode-se financiar a compra de materiais de construção, pagar-se a contratação de mão de obra especializada, financiar a compra do terreno ou gleba ou financiar a implementação de infraestrutura.

#### Origem dos recursos do FUNACOM

Mesma fonte que FUNAPS, ou seja, tributos e taxas oriundas da prefeitura, pagamentos e recursos provenientes das operações urbanas e conectadas ao fundo de urbanização.

25 % dos recursos recolhidos pela Secretaria da Habitação foi alocado no FUNACOM e 4 % do orçamento municipal foi investido em programas habitacionais.

#### Beneficiários

Os principais beneficiários são as comunidades bem organizadas e representadas por uma associação de moradores autônoma e sem fins lucrativos, legalizada e com estatuto jurídico aprovado e registrado em cartório, e reconhecida como representante legal da população de um assentamento.

#### Acesso aos recursos do FUNACOM

A Superintendência da Habitação (HABI), formula uma visão geral dos recursos disponíveis para a associação dos moradores, definindo as prioridades da HABI com respeito ao programa. A proposta é discutida e aprovada pelos conselhos regionais de habitação, ligados diretamente à administração regional da prefeitura ou sub-prefeitura, e formados por membros das associações de moradores, movimentos sociais, organizações não governamentais, equipes de assessoria técnica, entidades da sociedade civil.

#### Trajetória

1. Grupo de famílias organizados, mínimo de 20 e máximo de 200, com uma associação de moradores legalmente registrada e reconhecida pela prefeitura.
2. Prefeitura elabora um cadastro de organizações "gabinetes de assessoria técnica".
3. Associação identifica e contata uma equipe de assistência técnica, um gabinete de assessoria técnica-AT sem fins lucrativos.
4. Associação de AT firma um contrato entre si que é reconhecido pela prefeitura.
5. AT elabora uma proposta.
6. Associação apresenta a proposta à coordenação do FUNACOM localizada na subprefeitura, chamada de HABI-Regional.
7. HABI-Regional analisa e avalia a proposta segundo o critério: ir ao encontro das prioridades habitacionais da prefeitura, a aprovação do estudo de viabilidade com relação ao terreno e infraestrutura por parte do conselho regional. Ao aprovar, passa-o a seguir para a coordenação do FUNACOM.
8. A coordenação do FUNACOM analisa toda a documentação: os projetos técnicos específicos, o cronograma físico e financeiro, até que o aprova. Os projetos são analisados segundo um critério flexível a fim de possibilitar a apresentação de tipos diferentes de construção de acordo com a capacidade realista da associação de moradores.

9. Após essa última fase de aprovação, o pedido de financiamento é enviado à coordenação do FUNAPS. Quando aprova o financiamento, FUNAPS assina um contrato com a associação de moradores. Está implícito que esta última será responsável pela administração da obra e pela execução da mesma segundo o processo de ajuda mútua ou mutirão. A associação é responsável pela gestão e aplicação dos recursos financeiros:
10. A associação de moradores será sempre assessorada pelo Gabinete de Assessoria técnica que terá que funcionar autonomamente do governo.

#### Pré-requisitos financeiros

Limite do financiamento por unidade: 900 UPF-Unidade Padrão de Financiamento

1 UPF = US\$5 mil. ?

O pagamento por parte de cada família é feito de acordo com a renda e o tamanho de cada núcleo familiar. O total de pagamento não deve exceder 25 % da renda familiar e não deverá ser menor que 10 % do salário mínimo.

O período de financiamento varia entre 5 e 25 anos.

Durante o período de construção, eventuais correções financeiras poderão ocorrer a fim de evitar a diminuição do montante do empréstimo concedido causado pela inflação.

O subsídio é dado diretamente a família, incluído na mensalidade, e nunca no preço da casa. Se a casa for vendida, o subsídio será reconsiderado e o valor da prestação será fixado de acordo com o salário do novo proprietário, isto a fim de evitar que famílias mais ricas possam privilegiar-se do subsídio.

#### Responsabilidades e atribuições da coordenação do FUNACOM

- . orientar a associação de moradores que possui aspiração para participar do programa.
- . avaliar e aprovar o pedido de financiamento.
- . julgar a capacidade da assessoria técnica para cumprir com suas responsabilidades.
- . preparar a proposta em documentação apropriada para ser aprovada pela comissão consultora.
- . se necessário, elaborar projetos específicos (infraestrutura, esgoto, etc.)
- . lançar os termos financeiros.
- . fiscalizar o progresso e a execução dos trabalhos, e se necessário, sugerir melhorias e/ou alterações visando o aperfeiçoamento do processo, e emitir relatórios regulares sobre o andamento dos trabalhos, desembolsos financeiros, etc.
- . preparar os contratos e pagamento dos beneficiários.

#### Características dos Gabinetes de Assessoria Técnica

Em 1992, havia 18 desses gabinetes no município.

- . são sociedades sem fins lucrativos e autônomas em relação ao poder público.
- . são associados ou contratados por movimentos de moradia ou associações de moradores.
- . são equipes multidisciplinares.
- . identificam-se com os valores políticos e sociais dos movimentos de moradia, oferecendo-lhes suporte social, legal, econômico e técnico.

Geralmente, AT recebem um pagamento que varia entre 2% à 6% do valor total do projeto no caso dos cortiços e vertical, dependendo do grau de complexidade, e 4 % para o caso do FUNACOM.

AT devem dar todo o tipo de assessoria às associações de moradores durante todas as fases do projeto. Dar assistência em todas as negociações com a prefeitura e outros órgãos governamentais, e garantir que o projeto seja executado corretamente.

## Responsabilidades da AT

### pré-construção

- . elaborar projetos e orçamentos e cronogramas.
- . discutir e aprovar os projetos junto à HABI
- . assistir às famílias na preparação de seus documentos bem como as fichas sócio-econômicas.
- . dar apoio à comunidade na elaboração dos regulamentos do projeto e outros documentos.
- . dar o treinamento e gerenciar o ensino dos grupos.
- . planejar os processo construtivo.

### construção

- . organizar o processo
- . orientar e controlar a construção diariamente.
- . dar assistência em termos de controle financeiro e administrativo para controlar os gastos da associação (juntamente com HABI).
- . adquirir materiais e organizar o stock de materiais e investimentos de capital.
- . implementar projetos sociais e econômicos que promovam a interação entre o grupo e garante algum lucro (geração de renda, atividades para mulheres, etc.)
- . avaliar o processo juntamente com a comunidade de forma regular.

### pós-construção

- . dar o apoio à comunidade na elaboração de um código social e um programa de integração da comunidade com a vizinhança.
- . dar todo o apoio à atividades de desenvolvimento econômico da comunidade.

Com base no sucesso deste programa, elaborou-se o FUNAPS-cortiço e o FUNAPS-vertical. O FUNAPS-cortiço segue o mesmo procedimento do FUNACOM. Já o vertical, financia prédios de apartamento de até 4/5 andares e possibilita a construção segundo um sistema misto, utilizando-se o trabalho de empreiteiras e dos moradores (ajuda mútua). O limite por família é de 1300 UPF.

12.000 casas já construídas ou em fase de construção através do FUNACOM, e mais de 120 favelas sendo urbanizadas. O total de intervenções habitacionais através da HABI, direta ou indiretamente, atenderá 90.000 famílias, sendo que 29.000 diz respeito à canteiros de obras.

RECEITA MUNICIPAL  
TAXAS & IMPOSTOS  
TRIBUTOS

FUNAPS  
FUNDO DE ATENDIMENTO À  
POPULAÇÃO MORADORA EM HABITAÇÃO  
SUB-NORMAL  
(1979)

AQUISIÇÃO DE TERRENOS  
MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO  
CASAS POPULARES (< 45M

1989: FUNACOM ou FUNAPS COMUNITÁRIO

FORTALECER A PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE  
EM TORNO DA QUESTÃO HABITACIONAL

ESTIMULAR A AUTOGESTÃO NOS EMPREENDIMENTOS  
FINANCIADOS PELO MUNICÍPIO DE SP

MULTIPLICAR A CAPACIDADE OPERACIONAL DA  
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

BARATEAR OS CUSTOS DA HABITAÇÃO

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA DA PREFEITURA  
OPERAÇÕES INTERLIGADAS

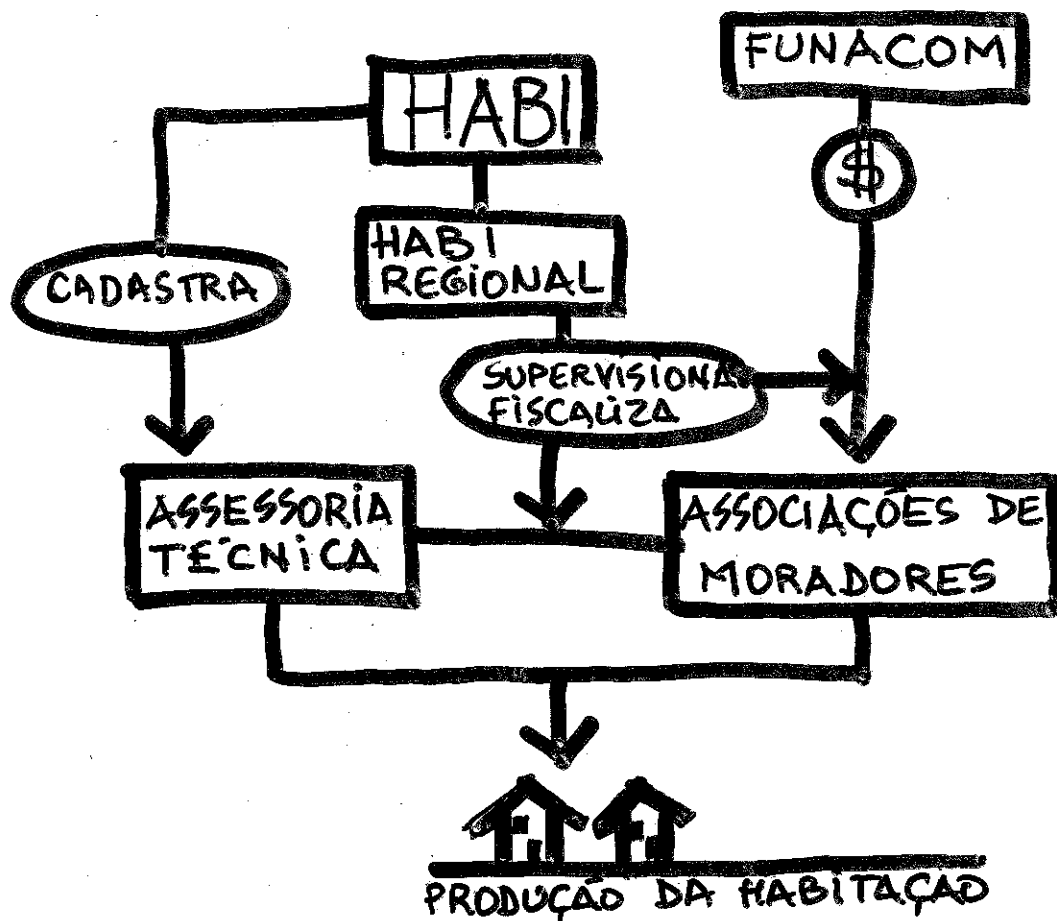
(OPERAÇÕES INTERLIGADAS = COMPENSAÇÃO  
FINANCEIRA PAGA PELA INICIATIVA PRIVADA  
EM TROCA DA CONCESSÃO DO DIREITO  
DE CONSTRUIR EM DETERMINADAS ÁREAS  
DA CIDADE

1991: US\$ 102,5 milhões, 25% DO ORÇAMENTO  
DA HABI, 4% DO ORÇAMENTO DA PMSP

FUNACOM

PRODUÇÃO DA  
HABITAÇÃO POR  
AJUDA MÚTUA E  
AUTOCONSTRUÇÃO

ASSOCIAÇÕES  
DE MORADORES



LIMITE DO FINANCIAMENTO : 5.000 dólares  
 900 UPF / VRF  
 por unidade residencial

CUSTO MÁXIMO DE PRODUÇÃO : 15 VRF/m<sup>2</sup>

1. CANTEIRO / FERRAMENTOS / EQUIPAMENTOS \_\_\_\_\_ até 4%
2. ACESSORIA TÉCNICA / PROJETO / ACOMPANHAMENTO \_\_\_\_\_ até 4%
3. MÃO DE OBRA ESPECIALIZADA \_\_\_\_\_ até 10%
4. MATERIAL DE CONSTRUÇÃO no mínimo 82%

VALOR DA PRESTAÇÃO : não pode exceder 25% renda fam.  
 não pode ser inferior à 10% SM

PRAZO DE PAGAMENTO : 5 A 25 ANOS

SUBSÍDIO : Pode chegar de 25% à 75%  
 infraestrutura  
 limpeza do terreno



ORTN/OTN - OBRIGAÇÕES DO TESOIRO NACIONAL - Valores Nacionais Unitários												
(EM 1/3/1986 VALORES EM CRUZADOS) - (EM 15/1/1989 VALORES EM CRUZADOS NOVOS) - (EM 15/3/1990 VALORES EM CRUZEIROS)												
Ano/Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
1970	42,35	43,30	44,17	44,57	45,08	45,50	46,20	46,61	47,05	47,61	48,51	49,54
1971	50,51	51,44	51,12	52,64	53,25	54,01	55,08	56,18	57,36	58,61	59,79	60,77
1972	61,52	62,26	63,09	63,81	64,66	65,75	66,93	67,89	68,46	68,95	69,61	70,07
1973	70,87	71,57	72,32	73,19	74,03	74,97	75,80	76,48	77,12	77,87	78,40	79,07
1974	80,62	81,47	82,69	83,73	85,10	86,91	89,80	93,75	98,22	101,90	104,10	105,41
1975	106,76	108,38	110,18	112,25	114,49	117,13	119,27	121,31	123,20	125,70	128,43	130,93
1976	133,34	135,90	138,94	142,24	145,83	150,17	154,60	158,55	162,97	168,33	174,40	179,68
1977	183,65	186,83	190,51	194,83	200,45	206,90	213,80	219,51	224,01	227,15	230,30	233,74
1978	238,32	243,35	248,99	255,41	262,87	270,88	279,04	287,58	295,57	303,29	310,49	318,44
1979	326,82	334,20	341,97	350,51	363,64	377,54	390,10	400,71	412,24	428,80	448,47	468,71
1980	487,83	508,33	527,14	546,64	566,86	586,13	604,89	624,25	644,23	663,56	684,79	706,70
1981	738,50	775,43	825,83	877,86	930,53	986,36	1.045,54	1.108,27	1.172,55	1.239,39	1.310,04	1.382,09
1982	1.453,96	1.526,66	1.602,99	1.683,14	1.775,71	1.873,37	1.976,41	2.094,99	2.241,64	2.398,55	2.566,45	2.733,27
1983	2.910,93	3.085,59	3.292,32	3.588,63	3.911,61	4.224,59	4.554,05	4.963,91	5.385,84	5.897,49	6.469,55	7.012,99
1984	7.545,98	8.285,49	9.304,61	10.235,07	11.145,99	12.137,98	13.254,67	14.619,90	16.169,61	17.867,00	20.118,71	22.110,46
1985	24.432,00	27.510,50	30.316,57	34.166,77	38.208,46	42.031,56	45.901,91	49.396,88	53.437,40	58.300,20	63.547,22	70.613,67
1986	80.047,66	93.039,40	106,4	106,6	106,4	106,4	106,4	106,4	107,65	109,70	113,30	119,49
1987	129,97	151,82	181,61	207,97	251,56	310,53	366,49	377,67	401,69	424,51	463,48	522,99
1988	596,94	695,49	820,42	951,77	1.135,27	1.337,12	1.598,26	1.982,48	2.392,06	2.966,39	3.774,73	4.790,89
1989	6.170,19	1 OTN = 7,95 BTN										

BTN - BÔNUS DO TESOIRO NACIONAL												
Ano/Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
1989	-	1,0000	1,0360	1,0991	1,1794	1,2966	1,6186	2,0842	2,6956	3,6647	5,0434	7,1324
1990	10,9518	17,0968	29,5399	41,7340	41,7340	43,9793	48,2057	53,4071	59,0576	66,6465	75,7837	88,3941
1991	105,5337	126,8621										
1992												

TR - TAXA DE REFERÊNCIA FINANCEIRA												
Ano/Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
1991	-	7,00%	8,50%	8,93	8,99							
1992												

IGP - DISPONIBILIDADE INTERNA												
Ano/Mês	Jan.	Fev.	Mar.	Abr.	Mai.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Out.	Nov.	Dez.
1981	0,00045	0,00048	0,00052	0,00055	0,00058	0,00060	0,00063	0,00068	0,00071	0,00074	0,00078	0,00082
1982	0,00086	0,00092	0,00099	0,00104	0,00111	0,00120	0,00127	0,00134	0,00140	0,00146	0,00153	0,00162
1983	0,00177	0,00189	0,00208	0,00227	0,00242	0,00272	0,00308	0,00339	0,00382	0,00433	0,00470	0,00506
1984	0,00555	0,00623	0,00685	0,00746	0,00813	0,00887	0,00979	0,01083	0,01197	0,01347	0,01481	0,01637
1985	0,01843	0,02031	0,02289	0,02454	0,02645	0,02852	0,03107	0,03542	0,03865	0,04215	0,04844	0,05484
1986	0,06460	0,07428	0,07838	0,07795	0,07817	0,07858	0,07908	0,08013	0,08100	0,08213	0,08415	0,09051
1987	0,10140	0,11571	0,13306	0,15978	0,20385	0,25659	0,28053	0,29315	0,31666	0,35196	0,40286	0,466
1988	0,55625	0,65440	0,77326	0,93047	1,11201	1,34364	1,63304	2,00692	2,52387	3,22006	4,12068	5,310
1989	7,25249	8,10843	8,45141	8,88831	10,02230	12,70447	17,51912	23,90814	33,21272	46,39765	66,93987	100,00
1990	171,90	295,11	535,09	595,93	649,79	708,40	800,35	903,84	1.009,67	1.152,63	1.353,76	1,57
1991	1.890,81	2.289,96	2.455,98	2.670,63								
1992												

Os dados e tabelas constantes nesta agenda foram colhidas em fontes fidedignas. Contudo, esses dados destinam-se para simples informações do usuário desta agenda. A editora não assume a responsabilidade por eventuais incorreções.

### FASES DO PROCESSO DE PRODUÇÃO E USO DE MORADIAS

Planejamento	Anteprojecto	Projecto	Planejamento da Execução	Execução	Uso e Manutenção
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verificação da disponibilidade de terrenos</li> <li>• Identificação das fontes de recursos</li> <li>• Identificação da demanda local</li> <li>• Definição das instituições participantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Constituição da equipe técnica</li> <li>• Contato com a comunidade e seleção do grupo alvo da intervenção</li> <li>• Cadastramento do grupo alvo</li> <li>• Levantamento de informações para elaboração dos projectos de urbanismo e das moradias</li> <li>• Elaboração de alternativas de projectos</li> <li>• Definição com o grupo alvo dos projectos a adotar</li> <li>• Resolução de questões legais</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração dos projectos executivos de urbanismo e das moradias</li> <li>• Elaboração dos materiais descritivos e dos cronogramas físicos das obras</li> <li>• Definição dos cronogramas físicos-financeiros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Definição com o grupo-alvo do regulamento de trabalho</li> <li>• Definição da sistemática de operacionalização da obra</li> <li>• Programação do conteúdo de obras</li> <li>• Definição da sistemática de acompanhamento e controle económico da obra</li> <li>• Elaboração do programa de treinamento da população</li> <li>• Construção da casa-modelo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantação do conteúdo de obras</li> <li>• Implantação das sistematicas de operacionalização, acompanhamento e controle económico</li> <li>• Programação e execução de serviços</li> <li>• Avaliação do andamento das obras do ponto de vista físico e financeiro</li> <li>• Reuniões periódicas da equipe técnica com o grupo alvo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elaboração de documentação técnica para uso, manutenção e ampliação das moradias</li> <li>• Orientação sobre direitos e deveres do usuário</li> <li>• Avaliação conjunta da intervenção, pela equipe técnica e o grupo alvo</li> <li>• Definição das atividades comunitárias a serem implementadas</li> </ul>
Aspectos a serem considerados no Sistema de Ajuda Mútua	Participação e Organização da População	Técnicos	Treinamento	Institucionais, Económico-Financeiros e Legais	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO URBANO - SEHAB

FUNDO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO  
MORADORA EM HABITAÇÃO SUBNORMAL - FUNAPS

TABELA PARA CÁLCULO DE PRAZO DE FINANCIAMENTO

1. Toma-se por base o valor financiado constante no contrato.

Ex: Cr\$ 2.000.000,00

2. Divide-se o valor financiado pelo valor da prestação obtida através da tabela de prestações.

Ex: prestação de  
Cr\$ 2.550,00 (faixa 2/C)  
Cr\$ 2.000.000,00 ÷ Cr\$ 2.550,00  
= 784 meses

3. O resultado obtido 784 será o nº de prestações a serem pagas.

4. Divide-se o nº de prestações a serem pagas por 12 obtendo-se assim o prazo em anos.

Ex: 784 ÷ 12 = 65 anos.

5. Aplica-se a tabela anexa.

Ex: 65 anos enquadra-se no intervalo entre 69 e 55 anos. Logo o prazo de financiamento será 22 anos, ou seja 264 prestações.

OBS.\*

- \* Total de anos por intervalo.  
1 Coluna correspondente a tempo de financiamento real.  
2 Coluna correspondente a tempo de financiamento com subsídio.

	1	2
	Agrupamento por Intervalo / Anos	Tempo de Financiamento com Subsídio Anos / Nº Prestações
	+ 70	25/300
	de 69 a 55 (15)*	22/264
	de 54 a 43 (12)	20/240
	de 42 a 33 (10)	18/216
	de 32 a 25 (8)	16/192
	de 24 a 19 (6)	14/168
	de 18 a 15 (4)	12/144
	de 14 a 13 (2)	10/120
	de 12 a 10 (2)	8/96
	de 9 a 8 (2)	6/72
	- 8	5/60

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO E  
DESENVOLVIMENTO URBANO - SEHAB

FUNDO DE ATENDIMENTO À POPULAÇÃO  
MORADORA EM HABITAÇÃO SUBNORMAL - FUNAPS

TABELA DE PRESTAÇÕES DE FINANCIAMENTO  
DO FUNAPS

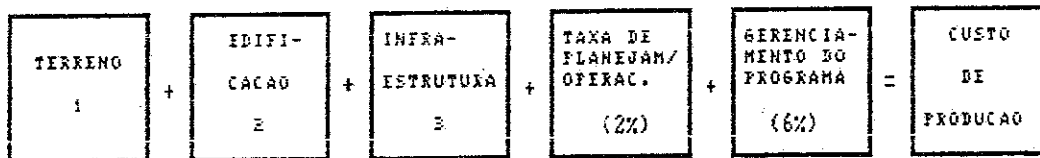
Faixa de Renda Familiar em Salários Mínimos		Composição Familiar		Capacidade de Endividamento por Faixa de Renda em Porcentagem
FAIXA	Faixas por Intervalo de Salário Mínimo	LETRA	Número de Pessoas na Família	%
1	Para renda até 01 (um) Salário Mínimo	A	Independente da Composição Familiar	10% do Salário Mínimo Vigente
2	De 01 Salário Mínimo a 04 Salários Mínimos	A	Até 4	20% da Renda Familiar
		B	5 a 7	15% da Renda Familiar
		C	8 ou mais	10% da Renda Familiar
3	De 04 Salários Mínimos a 05 Salários Mínimos	A	até 4	25% da Renda Familiar
		B	5 a 7	20% da Renda Familiar
		C	8 ou mais	15% da Renda Familiar
A P L I C A Ç Ã O D A T A B E L A	<p>1. Para a faixa 01 (até um salário mínimo) a prestação será estabelecida com percentual fixo de 10% (dez por cento) sobre o salário mínimo vigente.</p> <p>2. O percentual de endividamento deverá ser aplicado sobre a renda familiar que será apurada com base nas determinações da I. S. nº 04/89, e resultará no valor da prestação a ser paga pelo beneficiário.</p> <p>3. Fica facultada a adoção de plano especial de pagamento à maior para faixa 3A (três) com renda entre 04 (quatro) e 05 (cinco) salários mínimos nos termos do item I.S. nº 3/89.</p>			

PRAZO REAL (ano)	PRAZO ATRIBUÍDO (anos)
70 ou +	25
69 a 55	22
54 a 43	20
42 a 33	18
32 a 25	16
24 a 19	14
18 a 15	12
14 a 13	10
12 a 10	8
9 a 8	6
7 ou -	5



Modelo de Apropriacao de Custos: PROGRAMA MUTIRAO - FUNAPS COMUNITARIO

1. CUSTO DO TERRENO: Custo Contabil (efetivamente pago ou valor previsto de desembolso)
2. CUSTO DA EDIFICACAO: Material + Mao de Obra Especializada (10%) + Canteiro (4%) + Assessoria Tecnica (4,0%)
3. INFRA-ESTRUTURA: Terraplenagem + GSD + Pavimentacao + Projeto de Terraplenagem e de Urbanismo + Agua/Luz
4. FLANEJAMENTO DO PROGRAMA: Taxa de 2% (sobre 2 + 3)
5. GERENCIAMENTO DO PROGRAMA: Taxa de 6% (sobre 3)



SIMULACAO:

