



## PHSPBA – PROGRAMA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DA BAHIA

### REGRAS GERAIS

#### Como funciona?

O PHSPBA foi criado para proporcionar a todos os servidores públicos na Bahia (municipais, estaduais e federais), a possibilidade de adquirir projetos habitacionais de casas ou terrenos com os benefícios abaixo e seguindo as exigências do programa.

#### Benefícios do PHSPBA

- ✓ Você vai comprar seu terreno sem juros;
- ✓ Parcelas a partir de R\$ 690,00;
- ✓ Seu terreno, sairá até 20% abaixo do valor de mercado;
- ✓ Você vai pagar em até 100 meses sem juros;
- ✓ Não precisaremos consultar SPC e Serasa;
- ✓ E no período de pré-lançamento, tem mais 18% de redução.

## Exigências e os porquês:

Porque os servidores deverão entender o PHSPBA – PROGRAMA HABITACIONAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS NA BAHIA?

Os cooperados compradores são contemplados com os benefícios acima listados, os projetos não têm participação financeira de bancos ou grandes incorporadores imobiliários. Todos os recursos para implantação, desenvolvimento e entrega dos projetos, são oriundos das contribuições mensais dos cooperados compradores e desta forma, devem seguir as orientações abaixo:

1. Não é permitido inadimplência da mensalidade da cooperativa e das parcelas do projeto
  - Pagamento das mensalidades e intermediárias fora dos prazos, incidirão em juros de mora de 1% ao mês, correção monetária pelo INPC e multa de 2%. E caso ocorra atraso superior a 90 dias, o contrato estará cancelado, e a devolução de 70% dos valores pagos, respeitando as regras do contrato e nos mesmos moldes de contribuição até o momento do cancelamento;
2. Obrigatoriedade da contratação de seguro de vida no valor do bem pactuado e com início dos pagamentos a ser definido pela cooperativa
  - O seguro é exigido para gerar segurança financeira para o programa PHSPBA, em casos de passamento do titular, seus dependentes receberão o bem quitado e havendo saldos, receberão direto da seguradora;
3. Existem regras para aprovação dos futuros participantes nos projetos

- Será avaliado a capacidade financeira para cumprir pontualmente com as mensalidades e o nível de endividamento do servidor para poder gerar aprovação;
4. Conhecer os benefícios fixos fornecidos para cooperativa aos seus cooperados
    - Usufruir dos diversos benefícios fixos e atualizar-se pelo aplicativo da cooperativa sobre os convênios de descontos oferecidos pelos parceiros conveniados;
  5. Via aplicativo, acompanhar seus pagamentos do projeto, evolução do projeto e informativos

### **Informações após aprovação e ingresso no PHSPBA**

1. Entrada / Adesão
  - a. À vista;
  - b. Parcelado em até 2 parcelas;
  - c. Cartão de crédito parcelamento a escolha do servidor (juros sob responsabilidade do servidor, deverá entrar o valor exato da entrada na conta da cooperativa).
2. Mensalidades
  - a. Desconto em folha de pagamento;
  - b. Débito em contas ativo da caixa econômica federal;
  - c. Cobrança recorrente via PIX;
  - d. Boleto.
3. Intermediárias

Poderão ser parceladas, respeitando a obrigatoriedade de pagamento no respectivo ano de competência até o vencimento.

### **As 30, TOP perguntas e suas respostas**

#### **1. Como funciona o programa PHSPBA?**

Resp.: Basicamente a cooperativa eliminou os bancos e as grandes incorporadoras, com isso, foi retirado os ganhos que esses itens incrementavam nos valores dos projetos e desta forma a cooperativa gera projetos com valores abaixo do mercado.

#### **2. Quais os benefícios do programa PHSPBA para o projeto La Felicità?**

Resp.:

- ✓ Vai comprar o terreno sem juros;
- ✓ Parcelas a partir de R\$ 690,00;
- ✓ Os terrenos sairão até 20% abaixo do valor de mercado;
- ✓ Pagará em até 100 meses sem juros;
- ✓ Projetos diferenciados com infraestrutura e área de lazer inclusivas;
- ✓ Não consulta SPC e Serasa;
- ✓ No período de pré-lançamento, terão mais 18% de redução.

#### **3. Quais as responsabilidades do cooperado comprador com o programa PHSPBA?**

Resp.: Pagamento em dia de suas contribuições, antecipar contribuições quando houver disponibilidade financeira, indicar novos cooperados compradores e acompanhar evolução do projeto via aplicativo.

#### **4. Prazo de entrega do condomínio?**

Resp.: A partir do lançamento, serão 36 meses para conclusão de todas as etapas do projeto até entrega do condomínio.

#### **5. Quais os tamanhos dos terrenos?**

Resp.: Os tamanhos iniciam a partir de 400 metros, no site [www.lafelicitaresidencial.com.br](http://www.lafelicitaresidencial.com.br) tem uma planta interativa os existem as metragens e as disponibilidades de terrenos para aquisições.

#### **6. Quando poderei visitar?**

Resp.: As visitas iniciarão no dia 21/01/2023 exclusivamente para os cooperados compradores, todos os custos de deslocamento serão custeados pelo projeto.

#### **7. Quando poderão construir?**

Resp.: Após entrega do habite-se / registro do terreno em cartório. Respeitando o prazo de 36 meses da data do lançamento.

#### **8. Quais as etapas até poder construir minha casa?**

Resp.: A cooperativa seguirá as etapas de, pagamento parcelado do terreno, projeto de patamarização com memória de cálculo de volume de terraplenagem, projetos das obras de infraestrutura (interna e externa), relatório de diagnóstico da demanda por equipamentos e serviços públicos e urbanos, acompanhado de matriz de responsabilidade, levantamento planialtimétrico, memorial descritivo, projetos das obras de infraestrutura, projeto de paisagismo, projeto de drenagem do sistema viário, projeto de drenagem condominial, projeto de rede pública de abastecimento de água, projeto condominial de abastecimento de água, projeto de rede pública de esgoto sanitário, projeto de rede condominial de esgoto sanitário, projeto de arquitetura, projeto de estrutura e fundações, projeto de instalações hidráulico-sanitárias, projeto de instalações de gás combustível projeto de instalações elétricas e construção das infraestruturas até entregar o condomínio e somente

após, os cooperados poderão iniciar as obras de construção de suas casas.

**9. Poderei construir qualquer projeto de casa?**

Resp.: Os cooperados compradores deverão respeitar o regimento construtivo do condomínio, a cooperativa disponibilizará 02 projetos de casas e caso o cooperado deseje desenvolver um outro projeto de casa, deverá passar pela aprovação do comitê do condomínio.

**10. Já sabem qual será o valor do condomínio?**

Resp.: Estimasse que o valor por metro quadrado inicialmente, será em torno de R\$ 2,00

**11. Onde terá vagas de garagens visitantes?**

Resp.: O condomínio dispõe de dezenas de vagas espalhadas internamente para visitantes, tais vagas podem ser visualizadas na planta do condomínio.

**12. Quais as etapas de comercialização e seus diferenciais?**

Resp.: Serão 3 etapas de comercialização, no pré-lançamento os terrenos sairão com no mínimo 18% de redução, no período do lançamento, os terrenos sairão com no mínimo 8% de redução do valor de pós lançamento que serão os valores de venda dos terrenos.

**13. Poderá participar do projeto sem ingressar na cooperativa?**

Resp.: Só poderão participar dos projetos os servidores que estiverem ativos na cooperativa.

**14. Caso seja reprovado na avaliação inicial, após quanto tempo poderei solicitar nova avaliação?**

Resp.: Somente após 60 dias

**15. Poderá utilizar renda do cônjuge para compor renda familiar?**

Resp.: Sim

**16. Após aprovação, qual o prazo que o servidor terá para assinar o contrato e pagar o valor de adesão do projeto?**

Resp.: O cooperado terá um prazo máximo de 96 horas de dias úteis para assinar e seu pagamento ser processado pelo financeiro da cooperativa

**17. Qual o prazo máximo de reserva de lotes?**

Resp.: As reservas não finalizadas no prazo de 96 horas de dias úteis, serão canceladas automaticamente pelo sistema

**18. Quais informações iniciais precisam ser enviadas para avaliação do comitê de acesso?**

Resp.:

✓ Nome completo

✓ CPF

✓ RG, data da emissão e órgão Emissor

✓ E-mail

✓ Data do nascimento

✓ Nacionalidade

✓ Nome da mãe e pai

✓ Banco, número da conta, agência e tipo de conta

✓ Renda bruta Familiar (quando desejar compor renda)

✓ Quando casada(o), enviar os mesmos dados do cônjuge ✓ Secretaria de vínculo ✓ Função pública

✓ Matrícula

**19. Quais documentos serão obrigatórios anexar na ficha para avaliação do comitê?**

Resp.:

✓ RG, Identidade funcional ou outro documento válido com foto (Titular e cônjuge)

✓ Contracheque atualizado (Titular e cônjuge).

20. O que é avaliado no comitê para gerar aprovação

Resp.: O comitê, além de outros itens cadastrais, irá verificar se após adesão do cooperado no projeto, o quanto comprometerá mensalmente a referida parcela na renda mensal.

21. Tem atualização de parcelas?

Resp.: As parcelas mensais poderão ser atualizadas anualmente caso o INCC de 12 meses seja superior a 4%, a diferença será majorada nas parcelas seguintes.

22. A cooperativa financia a obra das casas para os cooperados?

Resp.: Casos os cooperados não tenham os recursos para construção de suas casas após entrega do condomínio, a cooperativa fornecerá algumas opções de fundos e bancos para financiar a obra.

23. Poderá comprar mais de um lote e unificar?

Resp.: Sim, mas deverá respeitar as regras construtivas não podendo estabelecer subcondomínios ou quaisquer outros tipos.

24. Quantos metros totais tem o projeto e qual o percentual de área verde

Resp.: o terreno tem aproximadamente 892 mil metros quadrados e onde preservaremos até 45% de áreas verdes e APP (Áreas de Preservação Permanente).



25. O projeto já tem aprovação definitiva de prefeitura e ambientais?

Resp.: A cooperativa realizou consultas prévias nos órgãos ambientais de fauna, flora, geológica além da prefeitura. E nessas prévias nosso projeto está em conformidade com PDDM municipal e regras ambientais. Além do que em nosso programa Habitacional, estabelece que nossa metodologia são juntos compramos o terreno, juntos desenvolvemos e implantamos o projeto, para juntos entregarmos.

26. Quais os principais prazos?

Resp.:

Até 18 meses para licenciamento;

Até 18 meses para início das obras;

Até 36 meses conclusão das obras de infraestrutura /Habite-Se Parcial;

Até 36 meses registro da incorporação (RI);

Até 36 meses permissão para edificação das residências;

Até 36 meses início das obras das edificações;

Até 100 meses pagamento do terreno.

27. O Cooperado é responsável financeiro por seus indicados?

Resp.: Não

28. o Terreno tem escritura e é seguro?

Resp.: Sim, a diretoria jurídica da cooperativa realizou levantamento de certidões vintenaria, da vida toda, históricos nos órgãos federais, estaduais e municipais.

29. Qual o tipo de solo da região?

Resp.: Neossolo Quartzarênico Ou Areia Quartzosa

30. Qual a hidrografia da região?

Resp.: Bacia hidrográfica do Rio Pojuca, Rio Imbassai e Rio Sauipe.

