

MANUAL EXPLICATIVO

Informações sobre o funcionamento do Programa
habitacional Promorar





Realizando o
sonho da casa
própria.

APRESENTAÇÃO

Olá, pessoal, como vão vocês?

Fazer a apresentação deste informativo que será um instrumento de trabalho e reflexão sobre o processo inovador da **CONSTRUTORA PROMORAR** em nosso país é algo desafiador, mas ao mesmo tempo, muito prazeroso.

Significa entregar aos **PARTICIPANTES** e aos **COLABORADORES** uma ferramenta para a construção de uma sociedade mais justa, solidário e cooperativista, transformando as bases históricas de competição e individualismo em espaços de diálogo coletivo para alcançar soluções coletivas para os problemas coletivos. E isso faz toda a diferença!

Esse material explicativo que foi elaborado tendo como ponto de partida a necessidade de um roteiro mínimo que dê sustentabilidade ao nosso projeto de organização das pessoas sem moradia, chega até vocês com uma característica peculiar: ele está inacabado e sua construção é diária e constante, onde cada um se propõem a alicerçar com solidez toda uma ideologia e continuidade.



Esperamos que os roteiros não engessem os trabalhos e a criatividade dos **PARTICIPANTES** , pelo contrário, esperamos que eles sirvam como um motivador para a elaboração criadora de novos encontros e outros roteiros que poderão ser agregados a esse material nas edições futuras.

O mesmo acontece com o texto introdutórios, pois esperamos que eles despertem a curiosidade dos participantes e que sirvam para que busquem conhecer mais e melhor sobre o tema aqui abordado.

Fizemos um esforço muito grande para escrever sobre os temas em poucas páginas para não alongar demais a leitura nem o tamanho do nosso material explicativo, mas escrevemos pouco de forma que cada texto se tornasse a aproximação de um aspecto da realidade que precisa ser redescoberto.

QUEM SOMOS



PROMORAR é a 1º empresa privado do Brasil a adotar o sistema de **Financiamento Coletivo Habitacional do Brasil**. Sua gestão está focada na economia colaborativa.

A atuação da empresa abrange a incorporação, administração, implantação e pré - venda das unidades.



FICHA CADASTRAL

EMPRESA

Promorar Construção e Intermediação Imobiliária LTDA

- Construtora Promorar é uma empresa jovem e inovadora , juridicamente constituída e com sede em São Paulo. A empresa conta com pequeno grupo de colaboradores e pequenos investidores.

CNPJ/MF

22.979.794/0001-10

- Ano de idealização - 2012
- Ano de constituição – 2014/2015

ENDEREÇO

Rua Correia Dias, 184 – Paraíso – São Paulo – CEP:04104-000

- www.promorar-constru.com - E-mail: contato@promorar-constru.com
financeiro@promorar-constru.com
- Tel.: 11 3995-4938 – comercial - Whatsapp: 11 96181-7664 operadora (**CLARO**)

QUAL A MISSÃO INSTITUCIONAL DA PROMORAR?

Missão

Concretizar o sonho da casa própria através da colaboração de diversas pessoas.

Visão

Tornar uma grande plataforma de mobilização para o financiamento coletivo pró-moradia.

Valores

Os valores baseiam-se na força da coletividade e ajuda mútua.



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

O que significa adicional (01) e (02)?

São valores complementares da entrada e que será utilizado para pagamento do arquiteto e engenheiro além de taxas administração.



Qual o prazo para convocação e assinatura de contrato?

O programa prevê um período mínimo de até 04 meses podendo ser prorrogado até o término das inscrições.

A decorative graphic at the bottom of the page featuring a blue silhouette of a city skyline. Several red location pin icons are scattered across the skyline.

COMPARTILHE ESSA IDEIA.

INTRODUÇÃO

AO PROGRAMA COLETIVO HABITACIONAL

O QUE É O PROGRAMA – PROMORAR ?

É um projeto pioneiro e inédito no Brasil que tem como foco a produção e desenvolvimentos de empreendimentos habitacionais para população de baixo poder aquisitivo.

Desenvolvido por uma empresa privada o programa tem como ação promover a interlocução entre o mercado e a cadeia produtiva do segmento habitacional Paulista, atendendo única e exclusivamente ao Estado de São Paulo .

OBJETIVO

É promover a produção, desenvolvimento de unidades habitacionais, ou a requalificação de imóveis urbanos, para famílias com renda mensal entre 2 a 8 salários mínimos.

Para isso, a **PROMORAR** desenvolveu um método de organização social, fundo coletivo, capaz de proporcionar a construção de imóveis a preço de custo, dentro de um tempo menor.

COMO FUNCIONA?

O QUE É AUTOFINANCIAMENTO E COMO FUNCIONA?

Autofinanciamento de imóveis é uma modalidade em que um grupo de pessoas se une para poupar o dinheiro suficiente para comprar um bem. As parcelas pagas por todo o grupo são guardadas formando um fundo comum.

FUNCIONAMENTO

Mensalmente o **fundo comum** é usado para comprar o imóvel ou realizar o pagamentos da obra, desejado por um grupo de participantes. No mercado existem varias formas de compor ou gerir administrativamente esses recursos.

No **PROGRAMA PROMORAR** a proposta é direta sem a necessidade de sorteios ou auto avaliação dos participantes. Os interessados se cadastram e aguardam a convocação, a partir de então inicia-se o **CICLO DE COOPERAÇÃO**, onde ambos os lados (empresa e participantes), assumem um compromisso que é idealizar o projeto dentro das vias legais.

INFOGRAMA – PROMORAR

CONSTRUTORA

Apresenta o projeto aos clientes e negocia com fornecedores, imobiliárias e idealiza a construção e entrega do imóvel.

WEBSITE

O website é o canal que intermedia as negociações entre cliente e a construtora.

COMPRADOR

Investe no empreendimento de seu interesse. O financiamento é feito direto com a construtora.



QUAIS AS VANTAGENS ?

1. Construção a preço de custo;
2. Não existem custos de financiamento imobiliário; (Juros);
3. Duas ou mais pessoas podem participar em sociedade de uma unidade habitacional, somente em caso de imóveis rurais
4. A qualquer época os participantes podem transferir a terceiros os seus direitos junto à construtora;
5. Pode se inscrever no programa quem já é proprietário de imóvel;
6. Uma mesma pessoa pode se inscrever para mais de uma unidade habitacional do programa....



QUEM PODE PARTICIPAR ?

A QUEM SE DESTINA?

Destinação 90% para o público "C" e "D" e 10% para o público "B".



PÚBLICO ALVO

Famílias com rendimento mensal de 2 a 8 salários mínimos.



O QUE É CICLO DE COOPERAÇÃO?

É um grupo motivado, organizado e que tem como interlocutor uma pessoa FÍSICA OU JURÍDICA, sendo este responsável pela organização, coordenação..

Este nome – **Círculo de Cooperação** – deriva da idéia de que neste grupo todos têm a mesma oportunidade de participar, todos vão se conhecendo e construindo juntos os seus sonhos de moradia.

A descoberta de que o problema da falta da “**Casa Própria**” não é um problema individual, mas coletivo, faz com que se crie a consciência de que a solução também deve ser coletiva e não individualizada. Os **Círculos de Cooperação** é um instrumento de solução coletiva de quem não tem onde morar.



COMO PARTICIPAR?

A pessoa interessada deve se inscrever através de nossa plataforma “**SITE**” pela internet e juntar-se a um Círculo de Cooperação. Neste grupo será administrado pela Promorar Construtora.

DOCUMENTOS NECESSARIOS

- ✓ RG – Carteira de Identidade
- ✓ CPF – Cadastro Pessoa Física
- ✓ Comprovante de residência (água, luz etc...)
- ✓ Certidão de nascimento (dependentes)
- ✓ Certidão de casamento (caso tenha)

Quais as garantias?

- ✓ Contratação de seguro Engenharia;
- ✓ Cobrança feita pelo Banco do Brasil;
- ✓ Registro em cartório;
- ✓ Certidões do Imóvel;
- ✓ Responsabilidade de técnico inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (**CREA**)...

PLANEJAMENTO

QUAL O PRAZO DE ENTREGA DO IMÓVEL?

O prazo é de até 18 meses após assinatura de contrato.

EXISTE UM PADRÃO PRÉ ESTABELECIDO.

Tipologias com variação de 37 a 68 m²



PRÉDIOS



SOBRE CASAS



STÚDIO



CASAS



CHÁCARAS

Empreendimentos

Que tipo de imóveis a Construtora PROMORAR construirá?

A incorporação poderá, dentro de suas possibilidades financeiras, escolher o tipo de construção que pode ser sobrados, prédios, loteamentos, etc. Contudo, a PROMORAR só constrói obras coletivas. **Não faz obras individuais.**

PROMORAR não é uma imobiliária que vende imóveis prontos. Portanto, o interessado precisa compreender que na PROMORAR seu imóvel será construído a partir de SEU esforço e de nossa EMPRESA.

Para que isso aconteça basta seguir as orientações seguras do participante através da assessoria especializada, que certamente a moradia será um sonho realizado.

Como são definidas as características de um empreendimento?

É realizado um estudo na região onde se pretende realizar a aquisição e produção do empreendimento habitacional. Os critérios de avaliação tem como base o custo da obra, valor do terreno, custo da mão da obra, custo de materiais, valor do metro quadrado na região e infraestrutura da região.

TIPOLOGIA PADRÃO PROMORAR

PADÃO PROMORAR



MÁSTER

Apartamentos, casas ou casas sobrepostas de 48 a 68 m².

No geral serão imóveis compactos de 3 dormitórios.



Gold

Apartamentos, casas, casas sobrepostas de 45 a 54 m². No geral serão imóveis compactos de 2 ou 3 dormitórios.



Plus

Apartamentos, casas, Studio e casas sobrepostas de 37 a 42 m². No geral serão imóveis compactos de 1 ou 2 dormitórios.

Acessibilidade: área útil mínima de 42 m².

Projeto em estudo terá como padrão a tipologia “**START**” destinado a proposta de “**MUTIRÃO**” com tipologia pré definida de **37 a 45 m²** - com 02 ou 3 dormitórios destinados a famílias carentes, idosos e deficientes físicos ou vulnerabilidade social. Os critérios serão adotados quando o projeto for implantado.



ADMINISTRAÇÃO FINANCEIRA



Esta seção foi elaborada com objetivo de demonstrar a importância de um planejamento financeiro bem equilibrado.

Lembrando que este é o coração do programa, sem ele a proposta é inviável. Sugerimos maior atenção as informações descritas neste tópico.

FINANCIAMENTO

Posso utilizar o FGTS para abater o saldo devedor?

Sim. O FGTS concede financiamentos tanto para compra como para abatimento do saldo devedor. Na PROMORAR esta solicitação é feita após aprovação da prefeitura, o que garante aos participantes utilizar o fundo para redução do saldo devedor quando autorizado pela Construtora.

Após a quitação de todas as parcelas do financiamento, o que devo fazer?

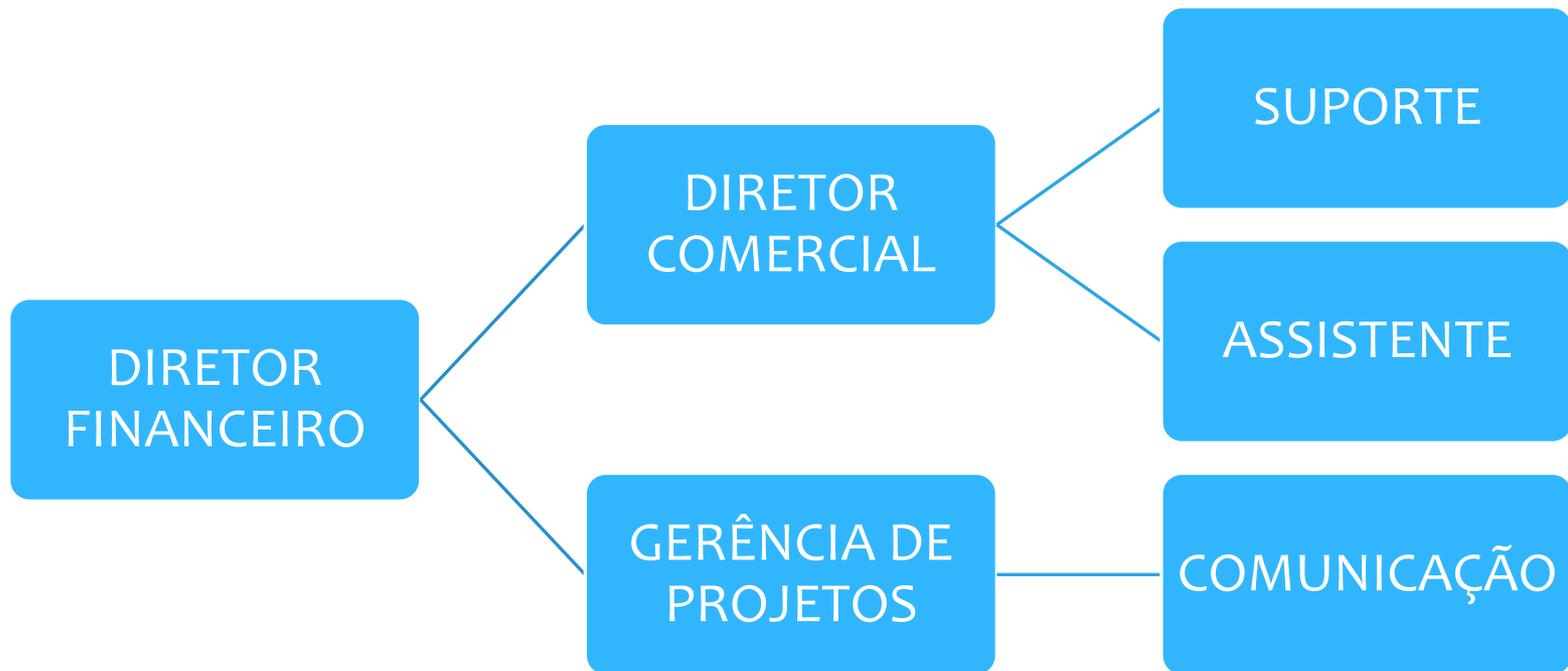
Após a quitação o agente financeiro no caso a PROMORAR irá emitir um Termo de Quitação.

Este termo deverá ser levado por você ao mesmo cartório de registro de imóveis onde o contrato foi registrado, para constar na matrícula do imóvel a quitação da dívida reconhecida pelo credor, bem como, a baixa da garantia que o imóvel estava submetido.



1º ETAPA – FINANCEIRA

ORGANOGRAMA ESTRUTURAL



2ª ETAPA – FINANCEIRA

PLANO DE AÇÃO

Planejamento Estratégia

- A estratégia adotada para idealização e gestão dos empreendimento são baseados em dados, informações técnicas e impacto financeiro positivos e negativos.

Administração Levantamento de dados

- Da administração cabe o gerenciamento dos recursos e humano para que seja, reduzido o desperdícios e tempo. Todo o processo é feito dentro de um cronograma, o resultado pode ser satisfatório mesmo que haja imprevistos.

Gerenciamento Idealização

- Esta etapa é a mais critica pois, existem vários fatores externos que pode fugir do controle do planejamento e do financeiro. Nesta esta é estabelecido plano B que permite que as interferências adversas prejudiquem o andamento e conclusão do empreendimento. **Início e término**

3^o ETAPA – FINANCEIRA

RECURSOS FINANCEIROS

Como é feito o reajuste da prestação e do saldo devedor?

Tanto as prestações quanto o saldo devedor NÃO prevê a cobrança de juros e nem reajustes mais. O participante saberão quanto irão pagar do começo ao fim do projeto.

A cobrança só será realizada em caso de atrasos, gerando assim multa de 2% e compreendendo juros, comissões e outros encargos financeiros, sendo 10% a.m. (dez por cento ao mês) sobre valor da prestação totalizando assim 12% sobre a parcela em atraso.

Referente ao pagamento das parcelas, serão feitos via boleto bancário já a entrada será paga através de cheque administrativo nominal a Construtora Promorar.

CUSTO PREVISTO

PARTICIPANTES

Qual o custo
previsto que os
participantes
terão?

O que é ITBI de imóvel?

O Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) é o tributo que deve ser pago pelo adquirente na aquisição de um imóvel, de competência do município onde o imóvel se localiza.

Certidões R\$ 800,00 + taxa de emissão de boletos R\$ 3,80 +
Reconhecimento de firma em cartório (**contrato de compra**)

ITBI: De 2% a 5% do preço do imóvel

Escritura - Em São Paulo, entre R\$ 1.643 (imóveis de R\$ 100 mil)

Registro de compra em cartório - Em São Paulo, entre R\$ 1.131 (imóveis de R\$ 100 mil)

PREVISÃO DE GASTOS CONSTRUTORA PROMORAR

Planejar os custos de uma construção é um dos itens importantes, assim como ter apoio De profissionais competentes.

Com isso o arquiteto adaptará o projeto de acordo com o orçamento.

Prever os orçamentos e elaborar uma planilha orçamentaria antes do inicio da obra são atitudes fundamentais.

Etapas do Projeto

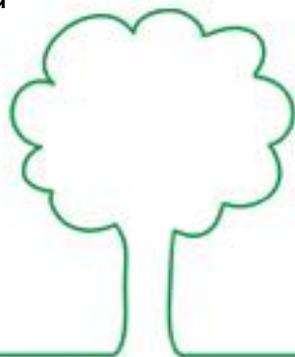
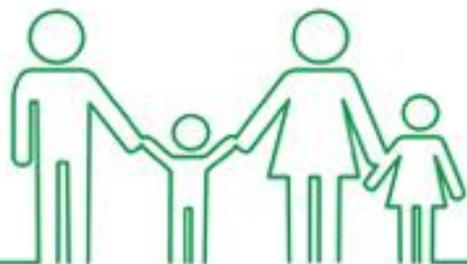
Sondagem e terraplanagem
Arquitetônico e Estrutural “Engenharia”
Instalações (elétrica, hidráulica)...

Taxas da prefeitura
solicitação de água e esgoto
ART, e cartório...

Ligação de água e luz
Aluguel de maquinas ...

Sustentabilidade

A **Construtora Promorar** é consciente sobre a importância de investir no progresso social e na qualidade de vida dos Paulistas e Paulistanos. Por isso, a empresa iniciará em 2016 o projeto de incentivo ao esporte, educação, meio ambiente e incentivo a cultural e pequeno empreendedor. O compromisso é buscar soluções para melhorar a sociedade como um todo, além de disponibilizar espaços e oferecer conhecimentos para criar planejamentos de projetos.



R.E.S.P.O.N.S.A.B.I.L.I.D.A.D.E S.O.C.I.A.L

PROPOSTA EM ESTUDO

Programas Mutirões

O QUE É ?

São empreendimentos habitacionais autogeridos e que foram pensados como solução habitacional com um custo baixo.

A QUEM SE DESTINA?

Famílias em vulnerabilidade social com renda $\frac{1}{2}$ a 2 salários mínimos.



COMO FUNCIONA ?

Esse tipo de construção, os próprios “mutuários” que constroem a casa sobre orientação técnica.

Os recursos serão captados através dos próprios participantes e a construtora complementarará com a realização de shows e eventos, licenciamento de produtos e plano de captação via crowdfunding entras fontes.

O **Programa de Mutirões**, será gerido pela construtora **Promorar** e sua implementação será feita em parceria com entidades sociais e comunitárias.



COMPARTILHE ESSA IDEIA.



www.promorar-constru.com

✉ contato@promorar-constru.com

☎ (11) 3995-4938 | (11) 96181-7664 📍

Rua Correia Dias,184 - Paraíso - São Paulo - SP - CEP:04104-000