



Programa Nossa Casa

Cartilha de Orientação às Empresas



**GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO**

Secretaria da Habitação

Sumário

Apresentação.....	
Como vai funcionar o programa.....	
Atribuições do incorporador- construtor.....	
Público-Alvo.....	
Unidades Sociais.....	
Cadastro das empresas.....	
Vitrine de Terrenos.....	
Processo de seleção do incorporador- construtor.....	
Estudos e apoio técnico do Estado.....	

Apresentação

O programa NOSSA CASA é uma iniciativa do Governo do Estado de São Paulo, através da Secretaria de Habitação, para ofertar 60 mil novas moradias de interesse social em todo o Estado, investindo mais de **R\$ 1 bilhão em subsídios** para as famílias que mais precisam.

Empreendimentos com suporte do Programa NOSSA CASA poderão ser viabilizados em terrenos públicos dos Municípios ou do Estado, em terrenos da CDHU e em terrenos privados, tanto de Entidades como de Empresas.

A técnica de fomento utilizada pela Secretaria da Habitação poderá variar, portanto, conforme a titularidade do terreno ou o estágio de desenvolvimento em que o empreendimento se encontre. Os modelos são denominados de NOSSA CASA - PREÇO SOCIAL (Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado), NOSSA CASA - CDHU e NOSSA CASA – APOIO (Modelo de Fomento Habitacional por Subsídios).

1) Como vai funcionar o programa, no Modelo Preço Social?

Os Municípios irão oferecer seus melhores terrenos, para que empresas incorporadoras interessadas possam desenvolver empreendimentos de habitações de interesse social.

Para a execução do programa NOSSA CASA, a SH concederá orientação, estudo e apoio técnicos aos municípios para implementação dos empreendimentos, em terrenos públicos, pela iniciativa privada.

O programa NOSSA CASA será desenvolvido em 8 fases:

- I. **Adesão.** Inicia-se com a divulgação do programa NOSSA CASA para os municípios e a realização dos procedimentos necessários para assinatura do Termo de Adesão.
- II. **Análise Preliminar.** Inicia-se com a indicação de terreno(s) pelo município. A SH conduzirá análise preliminar do(s) terreno(s) indicado(s) e avaliará o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado em cada terreno e sua consequente inclusão no programa NOSSA CASA, por meio da assinatura de Convênio específico.
- III. **Estruturação.** Inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os terrenos selecionados serão estudados e serão saneadas suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, além de eventual passivo ambiental eventualmente apontado, por meio da ação direta do município, sempre com o apoio técnico da SH.
Concomitantemente, será providenciado o processo de avaliação comercial do respectivo terreno e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.
Também durante esta fase, a Prefeitura tomará as providências legais, no que tange à liberação para alienação do bem e adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições.
A partir destas providências, a SH analisará e confirmará o potencial de viabilidade comercial do empreendimento e definirá o respectivo

preço social, o número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e sua área privativa mínima.

IV. **Divulgação.** Concluída a fase de estruturação, os terrenos serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH (“Vitrine de Terrenos”), para as empresas manifestarem interesse na promoção de um empreendimento imobiliário privado no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, número mínimo de unidades sociais e área privativa mínima.

V. **Licitação.** A empresa poderá participar das licitações dos terrenos ofertados através da “Vitrine de Terrenos”, a qual estará disponível no site do Programa. ASH será a responsável pelo apoio técnico ao município para a realização das fases do procedimento licitatório, na modalidade concorrência.

VI. **Incorporação.** A empresa vencedora adotará todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento, nos termos do Edital, formalizando a respectiva incorporação imobiliária e o contrato de financiamento para a produção e para os adquirentes, sob o acompanhamento permanente da SH para apoio técnico ao município.

Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na “Vitrine de Empreendimentos” para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública.

Seleção de Demanda. Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social.

Sempre que o número de interessados for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios

ordenatórios específicos para cada cota, conforme determinado no item “Público-Alvo”.

Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com a empresa, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, desde que se enquadre nos critérios do Programa Casa Verde Amarela e seja aprovada pelo agente financeiro.

VII. Fase de Concessão de Subsídio. Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário.

As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidades a preço social, serão comercializadas livremente pela empresa, constituindo a demanda privada.

As famílias que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS, sejam da demanda pública ou da demanda privada, farão jus ao recebimento do subsídio pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes.

2) Atribuições da empresa incorporadora, no Modelo Preço Social

As responsabilidades das empresas incorporadoras no programa NOSSA CASA são:

- i. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;
- ii. Obtenção dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;
- iii. Execução completa do contrato de mandato de incorporação imobiliária celebrado com o município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência, bem como na Lei de Incorporação Imobiliária;
- iv. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;
- v. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;
- vi. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes, aptos a participar do programa Casa Verde Amarela, no montante adequado à demanda do empreendimento, , com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;
- vii. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro da incorporação e a formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;
- viii. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde Amarela/FGTS com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

- ix. Realização por completo do empreendimento imobiliário, conforme projetos aprovados, no prazo previsto, e se responsabilizar pelas garantias, na forma da lei;
- x. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do Imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído; e
- xi. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista ou criminal, de qualquer espécie, decorrente direta ou indiretamente da realização da incorporação imobiliária, isentando o Poder Público na hipótese de arguição de solidariedade ou subsidiariedade, em qualquer esfera, seja administrativa ou judicial.

3) Público-Alvo

Os empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social, serão destinados à habitação de interesse social, com prioridade para famílias com renda de até R\$ 2.994,00, em consonância com a política habitacional de interesse social estabelecida pela Lei Estadual nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

As famílias que poderão adquirir as unidades habitacionais produzidas no âmbito do programa serão divididas entre demanda pública e demanda privada, conforme abaixo:

a) Demanda pública: famílias com renda bruta mensal de até R\$2.994,00, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:

(i) Demanda prioritária - aquela indicada pelo Poder Público, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel;

(ii) Demanda livremente cadastrada no site do programa.

b) Demanda privada: famílias com renda bruta mensal de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo que adquiram as unidades livremente com a empresa selecionada a preço de mercado.

Na demanda pública serão respeitadas as cotas determinadas pela legislação e as porcentagens indicadas abaixo:

- I. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
- II. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;
- III. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011; e
- IV. 10% (dez por cento) para a demanda prioritária, indicada no item a.(i) acima.

Observações importantes

- ✓ A demanda pública, tanto a demanda prioritária como a demanda cadastrada no ambiente digital, será classificada por meio de sorteio ordenatório.
- ✓ As famílias serão convocadas para apresentação de documentação necessária à análise para obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante deste sorteio.
- ✓ A forma de composição da renda familiar, bem como os demais critérios de enquadramento para a demanda serão aqueles previstos no Regulamento do Programa Casa Verde Amarela, bem como no regramento do agente financeiro que irá financiar as unidades.

4) Unidades Sociais

As unidades sociais são aquelas que serão vendidas pela empresa a **preço social** e somente para as famílias sorteadas entre as cadastradas como demanda pública no Programa.

O preço social terá um desconto significativo em relação ao preço normal de mercado, o que facilitará a aquisição destas unidades sociais, pelas famílias que mais necessitam.

A SH, em conjunto com o Município, determinará, além do valor do preço social, o número mínimo de unidades sociais e a sua área mínima privativa que deverá ser disponibilizado pelo parceiro privado à demanda pública.

De todo modo, o número final destas unidades em cada empreendimento será definido por meio do processo de licitação para seleção da empresa incorporadora que ofertar o maior número de unidades sociais para o respectivo terreno.

As demais unidades do empreendimento serão comercializadas livremente pela empresa vencedora pelo valor e condições de mercado.

5) Cadastro das Empresas Incorporadoras

A empresa que desejar manifestar interesse em qualquer terreno disponível na Vitrine de Terrenos (ver item 6) deverá, previamente, se cadastrar no ambiente digital do programa NOSSA CASA, fornecendo as seguintes informações:

- I. Razão social e nome fantasia
- II. CNPJ ativo perante a Receita Federal;
- III. Local da sede;
- IV. Capital social;
- V. Patrimônio líquido; e
- VI. Dados de contato.

Além dos dados acima, a empresa deverá informar se já operou e concluiu anteriormente no Programa Casa Verde Amarela, bem como indicar sua classificação de risco de crédito junto à área competente da Caixa Econômica Federal (Geric) e o respectivo prazo de validade.

6) Vitrine dos Terrenos

Os imóveis aprovados pela SH serão disponibilizados na “Vitrine de Terrenos”, no ambiente digital do programa NOSSA CASA, para divulgação às empresas para manifestação de interesse.

No momento em que determinado imóvel tiver recebido algumas manifestações de interesse será deliberado, a critério da SH, em conjunto com o Município, acerca do encaminhamento de referido terreno para o processo de licitação.

É importante ressaltar que, antes de terem seus terrenos divulgados, as Prefeituras deverão adotar uma série de providências, com o intuito de deixá-los aptos à promoção de uma incorporação imobiliária, com total segurança jurídica.

Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender da análise preliminar da SH, incluem-se as seguintes:

- I. Obtenção de autorização para alienação do bem;
- II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;
- III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições;
- IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito;
- V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;
- VI. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;
- VII. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VIII. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;
- X. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e

- XI. Declaração da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

Outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades territoriais de cada município e desde que devidamente justificadas no relatório de seleção preliminar elaborado pela SH.

A SH oferecerá apoio e assessoria técnica para que a Prefeitura Municipal consiga atender às providências necessárias ao longo de todo este processo.

Características básicas de terrenos elegíveis ao Programa NOSSA CASA

Imóveis públicos ofertados pelos municípios ou do patrimônio imobiliário do Estado, que deverão respeitar as seguintes características:

- I. Ser de propriedade ou estar na posse do ente interessado em participar do programa Nossa Casa;
- II. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação;
- III. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização;
- IV. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento;
- V. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;
- VI. Ter dimensão apropriada para implementação de empreendimento residencial horizontal ou vertical; e
- VII. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do programa NOSSA CASA.

Parâmetros Urbanísticos

O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social, deverá observar, preferencialmente, os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	6
TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
GABARITO	Sem restrição. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e Corpo de Bombeiros
GABARITO SEM ELEVADORES	Térreo + 4
ÁREA ÚTIL MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH - 2D	36m ²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m ² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m ² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do terreno indicado, a SH poderá, no relatório de Análise Preliminar, indicar a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal. O atendimento de um ou mais dos parâmetros indicados na tabela acima poderá ser dispensado, desde que o Município comprove a real impossibilidade de adequação de tal(is) parâmetro(s) em sua legislação.

Licenciamento expedito

O município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA deverá ser analisado em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis.

Outros incentivos

Caso seja de interesse no município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do programa NOSSA CASA, outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

7) Processo de seleção da empresa incorporadora

A seleção da empresa incorporadora será conduzida diretamente pelo município, com apoio técnico da SH.

Será realizada uma licitação, em observância à Lei Federal nº 8.666/1993, na modalidade concorrência, para determinar a empresa responsável para promover a incorporação e construção do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64 – Lei de Incorporação Imobiliária.

Este processo licitatório para a seleção da empresa será coordenado pelo próprio município, com o apoio técnico da SH.

As regras e critérios deste processo de seleção serão estipulados em edital específico, a ser elaborado de acordo com as peculiaridades do caso.

Após a formalização da empresa vencedora, o município concederá à empresa poderes para promover a incorporação, mediante outorga de mandato na forma prevista no parágrafo primeiro, do artigo 31, da Lei Federal nº 4.591/1.964, inclusive com poderes para alienação.

8) Estudo e apoio técnico do Estado

A SH, diretamente ou por terceiros, oferecerá orientações, estudos e apoio técnicos ao longo de todo o processo para que o Município e a empresa vencedora consigam viabilizar os empreendimentos habitacionais.

Durante a Fase de Estruturação, a SH acompanhará o Município na adoção das providências necessárias para regularização jurídico-legal, imobiliária, fundiária e ambiental do terreno, de modo a torná-lo apto para a implantação de um empreendimento imobiliário residencial.

Paralelamente ao apoio na execução das providências indicadas, a SH realizará estudos técnicos específicos para determinar as potencialidades do terreno e avaliá-lo comercialmente.

Para identificação do valor mercadológico do terreno e da estimativa do valor comercial das unidades habitacionais previstas para serem produzidas, a SH providenciará o(s) respectivo(s) laudos junto à(s) empresa(s) avaliadora(s) habilitada(s).

Constatada a adoção satisfatória das providências por parte do município, incluindo as providências legislativas necessárias, a equipe técnica da SH, em conjunto com o Município, definirá o prosseguimento da viabilização do terreno para incluí-lo na “Vitrine de Terrenos”.

A SH também oferecerá aos municípios apoio e orientação técnicos na realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação da empresa incorporadora.

Após a conclusão da licitação, a SH acompanhará o município e a empresa incorporadora durante o processo de aprovação do projeto construtivo, do financiamento imobiliário, do registro do memorial de incorporação, bem como para a seleção da demanda pública.



**GOVERNO DO ESTADO
DE SÃO PAULO**

Secretaria da Habitação