



# Programa Nossa Casa

Cartilha de Orientação às Prefeituras



**GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO**

Secretaria da Habitação

## **Sumário**

Apresentação.....	
Como vai funcionar o programa.....	
Atribuições dos municípios.....	
Público-Alvo.....	
Unidades Sociais.....	
Orientações para adesão ao programa.....	
Orientações para indicação de imóveis.....	
Providências a serem adotadas pelo município.....	
Estudos e apoio técnicos do Estado.....	
Vitrine de Imóveis.....	

## **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 imóveis públicos dos Municípios ou do Estado, em imóveis da CDHU e em imóveis 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 imóveis, 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 imóveis 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) imóvel(s) indicado(s) e avaliará o potencial de viabilidade de eventual empreendimento privado em cada terreno e sua consequente inclusão no programa NOSSA CASA, por meio da assinatura de Convênio específico.

### **III. Estruturação**

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os imóveis selecionados serão estudados e, eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, além de passivo ambiental eventualmente apontado, por meio da ação direta do município, com o apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas, junto com as providências legais da Prefeitura, 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 verificará a observância dos parâmetros técnicos previamente fixados no regulamento, além de confirmar, em conjunto com o Município, o respectivo preço social, o número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a sua área privativa mínima.

#### **IV. Divulgação**

A partir da conclusão da Fase de Estruturação, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse na promoção de um empreendimento imobiliário no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, número mínimo de unidades sociais e sua área privativa mínima.

#### **V. Licitação**

Será selecionado o incorporador-construtor que deverá se responsabilizar pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SH oferecerá o 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.

#### **VII. 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 da demanda pública 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”.

### **VIII. 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 dos municípios

As responsabilidades dos Municípios, no Programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social, são:

- ✓ Indicar potenciais imóveis públicos que estejam regulares ou sejam passíveis de regularização e tenham vocação urbanística e comercial para participar do programa NOSSA CASA, no Modelo Preço Social;
- ✓ Realizar levantamento planialtimétrico cadastral dos imóveis a serem apresentados à SH;
- ✓ Adequar o arcabouço legal urbanístico do respectivo terreno, nos termos do regulamento do programa,
- ✓ Obter autorização para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra-garantia do incorporador-construtor, se for o caso;
- ✓ Adotar as providências necessárias à eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do terreno, e eventualmente ambiental, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;
- ✓ Indicar a demanda pública prioritária, conforme definido no item “Público-Alvo” desta cartilha;
- ✓ Convocar as famílias, de acordo com a ordenação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise do agente financeiro;
- ✓ Fornecer informações e documentos, bem como adotar as providências apontadas pela SH visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo plano de trabalho;
- ✓ Promover o procedimento licitatório para contratação da empresa incorporadora;
- ✓ Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964;
- ✓ Assumir a totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídica-

imobiliária e fundiária do terreno selecionado e eventual custo de regularização de passivo ambiental.



### **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 famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou de área de risco, desde que observadas as condições estabelecidas na Resolução SH nº 59/; e
  - (ii) Demanda 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, conforme 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) retro mencionado.

### 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 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 pela empresa à demanda pública.

De todo modo, o número final destas unidades sociais 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) Orientações para adesão ao programa

### **Termo de Adesão**

Os municípios interessados em participar do programa Nossa Casa, no Modelo Preço Social, deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no site do programa Nossa Casa.

O Termo de Adesão devidamente assinado por representante da Prefeitura Municipal deverá ser encaminhado eletronicamente, acompanhado das principais legislações urbanísticas da cidade, conforme abaixo:

- I. Plano Diretor Estratégico, se houver;
- II. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento);
- III. Legislação específica acerca de HIS, se houver; e
- IV. Quaisquer outros atos normativos pertinentes ao tema que interfiram no processo de aprovação de edificações no município.

Caso não possua alguma das legislações citadas acima, gerar no sistema a correspondente declaração de inexistência.

### Imóveis

O município poderá, a partir de então, o(s) terreno(s) em que pretende viabilizar o(s) empreendimento(s) no Programa NOSSA CASA, para a SH realizar avaliações jurídica e urbanística preliminares, a fim de verificar se o(s) mesmo(s) apresenta(m) condições mínimas para o prosseguimento dos estudos.

### Convênio

Após a seleção do terreno pela SH, será celebrado com o município Termo de Convênio com as especificações e providências a serem adotadas pelo município para viabilizar a execução do empreendimento pretendido no respectivo terreno.

A minuta-padrão do Termo de Convênio que será assinado pode ser encontrada no Anexo I ao Decreto de criação do Programa NOSSA CASA ou solicitada diretamente junto a SH.

## 6) Orientações para indicação do(s) terreno(s)

### Características básicas de imóveis elegíveis ao programa

Imóveis públicos, com as seguintes características, poderão ser elegíveis para participação no programa NOSSA CASA :

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

### Documentação necessária

Após a assinatura do Termo de Adesão, o município interessado deverá encaminhar digitalmente, através do site do Programa, os seguintes documentos correspondentes ao imóvel pretendido para análise preliminar da SH:

1. Ficha Técnica (preenchida online);
2. Declaração de Inexistência – ou Existência – de Demanda Judicial, conforme modelo disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa Nossa Casa;
3. Certidão de objeto e pé referente à demanda judicial existente, se for o caso;

4. Documento de Titularidade (Matrícula ou Transcrição ou Escritura ou Decreto de Desapropriação);
5. Certidão de Uso e Ocupação do Solo;
6. Levantamento Planialtimétrico Cadastral;
7. Certidão de Dados Cadastrais

A SH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares dos documentos recebidos, com o intuito de subsidiar a decisão relacionada ao terreno no programa NOSSA CASA, com a consequente assinatura do Convênio.

Caso o terreno não seja aceito, a Prefeitura Municipal poderá, a seu exclusivo critério e se possível for, providenciar a correção dos pontos indicados pela SH como óbice ao prosseguimento do terreno no programa e, em seguida, reapresentá-lo para análise ou, ainda, apresentar novo(s) terreno(s) para realização de nova análise preliminar.

## **7) Providências a serem adotadas pelos municípios**

No relatório de Análise Preliminar serão detalhadas todas as providências necessárias a serem adotadas pelo Município, a fim de que o imóvel possa estar apto a ser incluído na Vitrine de Imóveis.

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

- I. Obtenção de autorização legal 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 legal dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições;
- IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito;
- V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;
- VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;
- VIII. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- IX. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- X. 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;
- XI. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e
- XII. Obtenção de declaração do órgão competente 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 apontadas no relatório de análise preliminar.



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

### Parâmetros Urbanísticos

O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos imóveis pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos:

<b>PARÂMETROS URBANÍSTICOS</b>	<b>VALORES/CONDIÇÕES</b>
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 <sup>2</sup>
DENSIDADE HABITACIONAL	7m <sup>2</sup> por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m <sup>2</sup> por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

A critério exclusivo do GTI, 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

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.

#### *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.

## **8) Vitrine dos Imóveis**

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

No momento em que determinado imóvel tiver recebido manifestação de interesse, a critério da SH, será deliberado acerca do encaminhamento de referido imóvel para licitação. É possível que se decida por manter o imóvel na “Vitrine de Imóveis” por período adicional ou prosseguir com a licitação do imóvel. Esta decisão deverá ser devidamente justificada em relatório baseado em critérios técnicos de análise, a partir dos estudos e relatórios previamente desenvolvidos.

Caso algum terreno permaneça por 24 (vinte e quatro) meses na “Vitrine de Imóveis”, sem que se tenha deliberado pelo seu encaminhamento à licitação, o município poderá, mediante justificativa, solicitar a retirada do terreno da “Vitrine de Imóveis”, com a consequente denúncia do Convênio, sem que isso acarrete a necessidade de ressarcimento prevista no Convênio.

## **9) 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 a Prefeitura Municipal consiga viabilizar os empreendimentos habitacionais a serem produzidos pela iniciativa privada.

Durante a Fase de Estruturação, a SH acompanhará a Prefeitura na adoção das providências necessárias para regularização jurídico-imobiliária, fundiária e ambiental do terreno, conforme indicado acima, de modo a torná-lo apto para realização do empreendimento pelo incorporador-construtor.

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).

De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de viabilidade comercial produzido pela SH, a equipe técnica da Secretaria, em conjunto com o Município, definirá o prosseguimento da viabilização do terreno e determinará o preço social das unidades destinadas à demanda pública, conforme definido acima, e o número mínimo dessas unidades a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação.

A SH também oferecerá aos municípios apoio e orientação técnicos na realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor. Após a conclusão da licitação, a SH acompanhará o município e o incorporador-construtor durante o processo de aprovação do financiamento imobiliário e de registro do memorial de incorporação.



**GOVERNO DO ESTADO  
DE SÃO PAULO**

Secretaria da Habitação