Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021

Substitui o Anexo I: "Regulamento do Programa Nossa Casa - Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico" da Resolução SH nº 59, de 24 de setembro de 2019 e cria o Anexo II: "Regulamento do Programa Nossa Casa – Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico –Plano Integrado"

O Secretário de Estado da Habitação, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019,

CONSIDERANDO que a regulamentação atual do Modelo de Fomento por Apoio Técnico Conveniado baseou-se na possibilidade de utilização da incorporação imobiliária como ferramenta para o desenvolvimento dos empreendimentos;

CONSIDERANDO que, após o início da operação, verificou-se a necessidade de se ampliar tais possibilidades, sendo conveniente estabelecer a utilização da atividade de parcelamento do solo, associada e aprovação da construção de unidades residenciais horizontais isoladas nos respectivos lotes gerados como uma outra opção para o desenvolvimento dos empreendimentos; e

CONSIDERANDO a publicação do Decreto Estadual 65.835/21, que incluiu a possibilidade de desenvolvimento, no âmbito do Programa Nossa Casa, de edificação de habitações de interesse social mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar; e

CONSIDERANDO a necessidade de se adequar alguns pontos operacionais da atual regulamentação e a conveniência da determinação de um novo formato de operação, através de planos integrados,

Resolve:

1º - Substituir o Anexo I da Resolução SH nº 59-2019 pelo Anexo I: ***"Regulamento do Programa Nossa Casa – Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico – Incorporação Imobiliária",***

bem como o Anexo C da Resolução SH nº 59-2019 pelo Anexo V: ***"Plano de Trabalho – Incorporação Imobiliária"*** constante desta Resolução.

2º - Estabelecer o Anexo II: "***Regulamento do Programa Nossa Casa - Modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico – Plano Integrado***", bem como o Anexo VI: "***Plano de Trabalho – Plano Integrado***" na forma prevista nesta Resolução.

3º - Substituir os anexos A e B da Resolução SH nº 59-2019 pelos Anexos III e IV desta Resolução, os quais se aplicam aos dois Modelos de Fomento regulados nos Anexos I e II.

4º - Esta Resolução entra em vigor nesta data.

FLÁVIO AMARY

Secretário da Habitação

ANEXO I

REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA
MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS FASES DO MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO

Artigo 1º – No modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, a Secretaria da Habitação ("SH"), além da concessão de subsídios, concederá orientação, estudo e apoio técnicos aos Municípios interessados para implantação de empreendimentos, pela iniciativa privada, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos desenvolvidos em imóveis estaduais, serão aplicadas as disposições deste Regulamento, no que couber.

Artigo 2º - O Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, será desenvolvido em 8 (oito) fases:

I. **Fase de Adesão.** Nesta fase, a SH divulgará o Programa NOSSA CASA para adesão dos interessados, com a realização das providências necessárias para assinatura do Termo de Adesão.

II. **Fase da Análise Preliminar**. Nesta fase, a SH providenciará a análise preliminar dos imóveis indicados pelos Municípios, no âmbito jurídico e urbanístico, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado no respectivo imóvel.

III. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SH providenciará o apoio técnico para eventual saneamento das pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados e conveniados, tudo por meio da ação direta do Município.

Paralelamente, a SH providenciará o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.

Ainda nesta fase, o Município deverá adotar em tempo hábil as providências legais no que tange à autorização legislativa para alienação do imóvel e participação no Programa NOSSA CASA.

IV. **Fase de Divulgação ("Vitrine de Imóveis")**. Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH ("Vitrine de Imóveis"), para as empresas manifestarem interesse na promoção de incorporação imobiliária no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, conforme definido no artigo 20, número mínimo de unidades a preço social e a área privativa mínima destas unidades.

V. **Fase de Licitação**. Nesta fase, será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

VI. **Fase de Incorporação.** Nesta fase, o incorporador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. 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, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.

VII. **Fase de 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 categoria, conforme artigo 32 deste Regulamento.

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 (denominadas "Unidade de Mercado"), 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.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SH, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, além daquelas previstas na Resolução SH nº 54/2019:

I. Gestão dos Termos de Adesão e Convênios firmados com os Municípios, em função da participação no Programa NOSSA CASA;

II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa NOSSA CASA;

III. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado na "Vitrine de Imóveis" para viabilização de uma potencial incorporação imobiliária, por meio do Programa NOSSA CASA, articulado com o Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar;

IV. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;

V. Avaliação comercial dos imóveis;

VI. Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das futuras unidades habitacionais projetadas;

VII. Determinação do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas, com anuência do respectivo Município;

VIII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do incorporador-construtor;

IX. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização da incorporação imobiliária a ser realizado pelo incorporador-construtor;

X. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;

XI. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento; e

XII. Apresentação dos comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico, no caso de denúncia unilateral ou rescisão por infração legal ou descumprimento por parte do Município.

Artigo 4º - As seguintes atribuições serão de responsabilidade dos Municípios participantes do Programa:

I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa NOSSA CASA;

II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de deliberação do Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH ("GTI");

III. Obtenção de autorização legal 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;

IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;

V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;

VI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;

VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo V;

VIII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;

IX. Promoção do procedimento licitatório para contratação do incorporador-construtor e homologação do vencedor;

X. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 ("Lei de Incorporação Imobiliária"), com o vencedor da licitação, incluindo a autorização para representação nos futuros contratos a serem celebrados com os adquirentes, nos termos do edital;

XI. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e

XII. Autorização para a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados, obter informações e realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SH previstas no presente Regulamento; e

XIII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos em imóveis estaduais, além das atribuições previstas no artigo 3º, a SH assumirá as responsabilidades indicadas nos incisos II, III, IV, V, VI, IX, X e XIII deste artigo.

Artigo 5º – Os incorporadores-construtores selecionados para a realização dos empreendimentos imobiliários no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado terão como principais atribuições:

I. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;

II. Obtenção prévia 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. Execução da infraestrutura não incidente relativa a rede de água, de esgoto e de energia elétrica, que irão abastecer o empreendimento, caso necessário,

incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;

V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;

VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;

VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – 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;

VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro da incorporação e da formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;

IX. 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 e Amarela com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;

XI. 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

XII. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista, criminal ou outras 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.

TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DA FASE DE ADESÃO

Artigo 6º - Os Municípios interessados em participar do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, deverão demonstrar seu interesse por meio

da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA e constante do Anexo II ao Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019 e suas alterações.

Artigo 7º - O Termo de Adesão, devidamente assinado por representante do Município interessado, deverá ser encaminhado eletronicamente, acompanhado das principais legislações urbanísticas do respectivo Município, incluindo, mas não limitado a:

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

Artigo 8º – As áreas ou terrenos (os "Imóveis"), com as seguintes características poderão ser elegíveis para participação no Programa NOSSA CASA:

I. Ser de propriedade ou estar na posse do Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;
II. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação ou ameaça;
III. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do Programa NOSSA CASA;
IV. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;
V. Ter dimensão apropriada para implantação de empreendimento imobiliário residencial horizontal ou vertical;
VI. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;
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.

Parágrafo 1º - O Anexo III desta Resolução estabelece com maiores detalhes as diretrizes para a viabilidade de indicação de Imóveis.

Parágrafo 2º - No caso em que o Município tiver apenas a posse do Imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

Artigo 9º - Após a assinatura do Termo de Adesão, o Município deverá encaminhar digitalmente, via acesso ao sítio www.nossacasa.sp.gov.br, no ambiente "Prefeituras", os seguintes documentos correspondentes ao Imóvel pretendido para análise preliminar da SH:

I. Ficha técnica do Imóvel devidamente preenchida, conforme formulário disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA;
II. Declaração de inexistência – ou existência – de demanda judicial, conforme modelo apresentado no Anexo IV e disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa Nossa Casa;
III. Certidão de objeto e pé referente à demanda judicial existente, se for o caso;
IV. Documento que comprove a titularidade ou posse do Imóvel (matrícula, transcrição, escritura ou decreto de desapropriação);
V. Certidão Municipal de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo, emitida nos termos da legislação local correspondente;
VI. Levantamento planialtimétrico do Imóvel;
VII. Certidão de dados cadastrais do Imóvel;
VIII. Localização digital da área em sistema georreferenciado (Google Earth).

Artigo 10 - Da posse dos documentos indicados no artigo 9 deste Regulamento e após visita ao local de representante da SH, o GTI se reunirá para uma verificação prévia do Imóvel apresentado e poderá autorizar o início da Fase Preliminar, que contempla os procedimentos necessários para a elaboração das avaliações jurídica e urbanística preliminares do Imóvel.

CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR

Artigo 11 - A SH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a decisão do GTI acerca da inclusão do Imóvel no Programa NOSSA CASA, com a consequente assinatura do Convênio, conforme artigo 13 deste Regulamento.

Artigo 12 - Em seguida à conclusão das análises previstas na Fase Preliminar, o GTI se reunirá para a emissão de relatório de seleção preliminar ou para rejeição do Imóvel apresentado, com base na avaliação dos seguintes elementos:

I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:

a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;

b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;

c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e

d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.

II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:

a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;

b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e

c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

Parágrafo 1º – Caso seja constatada alguma pendência insolúvel, de alta complexidade de resolução ou que demande alto montante de recursos ou prazo muito extenso para seu saneamento, o GTI poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa NOSSA CASA.

Parágrafo 2º - Na hipótese do Imóvel ser rejeitado pelo GTI, o Município poderá, a seu exclusivo critério e, se possível for, providenciar a correção dos pontos indicados como óbice ao prosseguimento deste no Programa e, em seguida, reapresentá-lo para análise ou, ainda, apresentar novo Imóvel.

CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

Seção I - do Termo de Convênio

Artigo 13 - Após a seleção do Imóvel pelo GTI, nos termos do artigo 12 deste Regulamento, será celebrado Termo de Convênio previsto no Anexo I do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019 e suas alterações, com as especificações e providências a serem adotadas pelo Município para viabilizar a execução do empreendimento pretendido, com o apoio, orientação e estudo técnicos da SH, conforme Plano de Trabalho constante do Anexo V a este Regulamento.

Seção II - das Providências para Estruturação

Artigo 14 – A partir dos apontamentos levantados sobre o Imóvel na Fase Preliminar, o Município, com apoio da SH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser incluído na “Vitrine de Imóveis”.

Parágrafo 1º - Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender do relatório preliminar gerado pelo GTI, 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;
III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme artigo 17 deste Regulamento;
IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 18 deste Regulamento;
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 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. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

Parágrafo 2º - O rol indicado no artigo 14 deste Regulamento não é exaustivo e outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades de cada Imóvel, e desde que devidamente justificadas no relatório de seleção preliminar.

Parágrafo 3º - A SH oferecerá apoio, orientação e estudos técnicos para que o Município consiga atender às providências necessárias ao longo de todo o processo.

Artigo 15 - Paralelamente à adoção das providências mencionadas no artigo 14 deste Regulamento, a SH realizará estudos técnicos para determinar as potencialidades do Imóvel e avaliá-lo comercialmente.

Parágrafo único - Para identificação do valor mercadológico do Imóvel 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).

Artigo 16 - 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 potencial de viabilidade comercial produzido pela SH, será determinado, com anuência do Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

Artigo 17 - 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 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 PRIVATIVA MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH – 2 DORMITÓRIOS	36m²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do Imóvel indicado, o GTI poderá, no relatório de seleção preliminar, apontar a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal.

Artigo 18 - O Município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa NOSSA CASA será 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 ou exigência de licenciamento junto ao Graprohab.

Artigo 19 - Caso seja de interesse do 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.

Seção III - das Unidades Sociais

Artigo 20 - As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento.

Parágrafo 1º - O preço social será determinado com base nos valores indicados no artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 2º – Através de conferência virtual, a SH informará ao representante do Município a sugestão do número mínimo de Unidades a Preço Social, para a sua respectiva anuência.

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo:

Recortes territoriais	Valor do preço social
Município de São Paulo	R$ 130.000,00
Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	R$ 110.000,00
Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R$ 100.000,00

Artigo 22 - As unidades sociais serão totalmente destinadas à demanda pública, conforme definida no artigo 29 deste Regulamento.

Parágrafo único - As Unidades de Mercado destinadas à demanda privada serão comercializadas livremente pela respectiva empresa vencedora, nas condições de mercado, no momento de seu interesse e observados os limites de preço de venda estabelecidos para cada Município nas normativas vigentes do Programa Casa Verde e Amarela ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - O Imóvel aprovado pelo GTI será disponibilizado na "Vitrine de Imóveis", no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, com informações relativas ao preço social, número mínimo de unidades sociais pretendido e respectiva área privativa mínima, para divulgação às empresas privadas para manifestação de interesse na realização de empreendimento habitacional no respectivo Imóvel.

Parágrafo único – Na "Vitrine de Imóveis", conjuntamente com a imagem e localização de cada Imóvel, as empresas poderão obter informações do levantamento planialtimétrico da área e da certidão da matrícula atualizada de cada Imóvel.

Artigo 24 - A empresa que desejar manifestar seu interesse em qualquer Imóvel disponível na "Vitrine de Imóveis" deverá, previamente, se cadastrar no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, fornecendo os seguintes dados:

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.

Parágrafo único - Além dos dados acima, a empresa deverá informar se já operou anteriormente no Programa Casa Verde e Amarela e se concluiu algum empreendimento no âmbito de referido programa, bem como indicar sua atual classificação de risco de crédito junto à área competente do agente financeiro e o respectivo prazo de validade.

Artigo 25 - No momento em que determinado Imóvel tiver recebido demonstração de interesse por empresas privadas, poder-se-á optar pelas seguintes opções:

I. manter o Imóvel na "Vitrine de Imóveis" por período adicional para aguardar novas manifestações de interesse; ou
II. prosseguir com a licitação do Imóvel, através de consulta ao respectivo Município.

Parágrafo único - Na hipótese de decidir-se por dar prosseguimento à licitação do Imóvel, serão acordadas com o Município as condições para a realização do certame.

Artigo 26 - Caso algum Imóvel permaneça por 12 (doze) meses na "Vitrine de Imóveis", sem que o GTI tenha deliberado pelo seu encaminhamento à licitação, o Município poderá solicitar a retirada do Imóvel da "Vitrine de Imóveis", com a consequente denúncia do Convênio, sem que isso acarrete a necessidade de ressarcimento prevista no Convênio.

CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

Artigo 27 - O processo de habilitação das empresas interessadas e a seleção e homologação da empresa vencedora do certame licitatório para produção das unidades habitacionais de interesse social no respectivo Imóvel, contará com apoio e orientação técnicos da SH, tanto para a fase interna como externa.

Parágrafo único – A licitação selecionará a empresa que ofertar o maior número de unidades sociais. Em caso de empate, o critério para seleção do vencedor será a maior metragem interna privativa proposta, considerando 2 (duas) casas decimais. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio entre os licitantes empatados, durante a sessão pública da licitação.

CAPÍTULO VI – DA FASE DE INCORPORAÇÃO

Artigo 28 - O acompanhamento, pelo Município, do processo de desenvolvimento de incorporação imobiliária via mandato pelo incorporador-construtor para a produção das unidades habitacionais de interesse social contará com apoio e orientação técnicos da SH, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de incorporação.

CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

Artigo 29 - A demanda apta à aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa NOSSA CASA será dividida em:

I. Demanda pública: famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
   (i) Demanda municipal - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxilio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 deste Regulamento; e
   (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA.

II. Demanda privada: famílias de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, em observância à Lei Estadual nº 12.801/2008, que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

Parágrafo 1º – O cadastro de demanda no sítio eletrônico que será considerado na realização do sorteio ordenatório será aquele formalizado entre a data da inclusão do projeto na “Vitrine de Empreendimentos” até a data prevista de encerramento do cadastro.

Parágrafo 2º – A renda familiar será aquela apurada pelo agente financeiro, de acordo com as regras do programa habitacional de financiamento. Caso seja constatada renda superior ao limite estabelecido no inciso I deste artigo, a família perderá automaticamente o direito à aquisição da unidade social.

Artigo 30 - As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas: (Redação dada pela Resolução SH nº 02-2020)

I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.

II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;

III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e

IV. 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.

Parágrafo 1º – As famílias que se enquadrarem nas categorias indicadas nos incisos acima poderão se cadastrar apenas em uma delas, ainda que satisfaçam os requisitos de dois ou mais grupos.

Parágrafo 2º - As unidades sociais restantes serão destinadas à demanda pública geral cadastrada no ambiente virtual do Programa NOSSA CASA, observado o disposto no inciso I e no parágrafo primeiro do artigo 29.

Parágrafo 3º - A porcentagem indicada no inciso I deste artigo poderá ser ampliada para até 25% (vinte e cinco por cento), mediante solicitação justificada do Município, devidamente autorizada pela SH, e desde que o mesmo assegure o desenvolvimento de trabalho técnico social com as famílias da demanda municipal que serão beneficiadas pelo Programa.

Parágrafo 4º - No caso de ampliação da porcentagem, nos termos do parágrafo 3º deste artigo, poderão ser indicadas, além de famílias beneficiárias de auxílio-aluguel, famílias oriundas de área de risco.

Artigo 31 - As famílias mencionadas na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento serão indicadas pelo Município, em até 60 (sessenta) dias anteriores à data do sorteio ordenatório previsto no artigo 32, conforme definida pela SH.

Parágrafo 1º - A listagem das famílias indicadas deverá ser encaminhada à SH, devidamente assinada pelo Prefeito do Município correspondente, garantindo a veracidade das condições de atendimento dos critérios aqui estabelecidos

Parágrafo 2º – Aquelas famílias que não tiverem comprovada a condição indicada no parágrafo anterior não serão consideradas para fins de aquisição da unidade social.

Parágrafo 3º - Nos casos de indicação, pelo Município, de famílias oriundas de áreas de risco, a remoção destas famílias da área em questão, bem como sua recuperação, de modo a eliminar o risco do local e impedir novas ocupações, caberá aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Artigo 32 - Caso o número de interessados cadastrados como demanda pública seja superior à quantidade de unidades sociais disponíveis para aquele empreendimento, a seleção dos candidatos à aquisição das unidades será realizada mediante sorteio ordenatório organizado pelo Município, com o apoio da SH na disponibilização de ferramenta digital.

Parágrafo único - Após a realização do sorteio, a SH encaminhará ao Município e ao incorporador-construtor a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, para que seja procedido o início da convocação, em até 10 (dez) dias úteis, para análise da documentação junto ao agente financeiro.

Artigo 33 - A demanda pública será convocada pelo incorporador-construtor, para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante de sorteio mencionado no artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo 1º – A família convocada terá 10 (dez) dias, contados da data de recebimento da convocação, para apresentação da documentação hábil e completa, visando a aprovação do financiamento. Na hipótese de alguma pendência ser apontada pelo agente financeiro ou por seu preposto, será concedido prazo improrrogável de 10 (dez) dias para o respectivo atendimento definitivo, a contar da data da comunicação da pendência.

Parágrafo 2º - Caso a pendência não tenha sido saneada após o decurso do prazo adicional, haverá a desclassificação automática da família e a consequente perda do direito à aquisição da unidade social.

Artigo 34 – As famílias cadastradas como demanda pública que não forem contempladas com a oportunidade de obter uma unidade social poderão adquirir unidades a preço de mercado, enquanto houver estoque destas unidades, fazendo jus aos subsídios estaduais previstos nos programas do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social.

Artigo 35 - A forma de composição da renda familiar e os demais critérios de enquadramento para a demanda do Programa NOSSA CASA serão aqueles estabelecidos pelo respectivo agente financeiro, bem como os previstos no regramento do programa habitacional de financiamento das unidades, incluindo eventual limite máximo de unidades aptas a receberem subsídio federal em cada faixa de renda.

CAPÍTULO VIII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 36 - As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa NOSSA CASA e que satisfaçam os critérios de enquadramento estabelecidos para os programas habitacionais estaduais vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), poderão fazer jus aos subsídios previstos nas deliberações normativas do Conselho Gestor do FPHIS (CGFPHIS).

ANEXO II

REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA
MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO – PLANO INTEGRADO

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DAS FASES DO MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR APOIO TÉCNICO CONVENIADO – PLANO INTEGRADO

Artigo 1º – No modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, a Secretaria da Habitação ("SH"), além da concessão de subsídios, concederá orientação, estudo e apoio técnicos aos Municípios interessados para implantação de empreendimentos, pela iniciativa privada, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos desenvolvidos em imóveis estaduais, serão aplicadas as disposições deste Regulamento, no que couber.

Artigo 2º - O Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, será desenvolvido em 8 (oito) fases:

I. **Fase de Adesão.** Nesta fase, a SH divulgará o Programa NOSSA CASA para adesão dos interessados, com a realização das providências necessárias para assinatura do Termo de Adesão.

II. **Fase da Análise Preliminar**. Nesta fase, a SH providenciará a análise preliminar dos imóveis indicados pelos Municípios, no âmbito jurídico e urbanístico, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado no respectivo imóvel.

III. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SH providenciará o apoio técnico para eventual saneamento das pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados e conveniados, tudo por meio da ação direta do Município.

Paralelamente, a SH providenciará o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.

Ainda nesta fase, o Município deverá adotar em tempo hábil as providências legais no que tange à autorização legislativa para alienação do imóvel e participação no Programa NOSSA CASA.

IV. **Fase de Divulgação ("Vitrine de Imóveis")**. Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH ("Vitrine de Imóveis"), para as empresas manifestarem interesse na promoção de um parcelamento do solo, em conjunto com a aprovação para produção de unidades isoladas nos respectivos lotes, tratados para efeitos comerciais como um empreendimento imobiliário único ("Plano Integrado") no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, conforme definido no artigo 20, número mínimo de unidades a preço social e a área privativa mínima destas unidades.

V. **Fase de Licitação**. Nesta fase, será selecionado o loteador-construtor que será responsável pelo Plano Integrado do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e legislação correlata. A SH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

VI. **Fase de Licenciamento.** Nesta fase, o loteador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Durante esta fase, o loteador-construtor deverá providenciar o licenciamento do empreendimento, seja no que tange ao parcelamento do solo, como referente a construção das unidades residenciais nos respectivos lotes, em todos os órgãos necessários para a completa e regular aprovação do futuro empreendimento. Após este licenciamento, o loteador-construtor deverá providenciar o respectivo registro do memorial de loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis e a obtenção de recursos de financiamento para produção e comercialização, sob o acompanhamento do Município e com apoio técnico da SH. 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, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.

VII. **Fase de 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 categoria, conforme artigo 32 deste Regulamento.

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 (denominadas "Unidade de Mercado"), 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.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SH, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, além daquelas previstas na Resolução SH nº 54/2019:

I. Gestão dos Termos de Adesão e Convênios firmados com os Municípios, em função da participação no Programa NOSSA CASA;

II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa NOSSA CASA;

III. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado na "Vitrine de Imóveis" para viabilização de um potencial Plano Integrado, por meio do Programa NOSSA CASA, articulado com o Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar;

IV. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;

V. Avaliação comercial dos imóveis;

VI. Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das futuras unidades habitacionais projetadas;

VII. Determinação do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas, com anuência do respectivo Município;

VIII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do loteador-construtor;

IX. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização do Plano Integrado a ser realizado pelo loteador-construtor;

X. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;

XI. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Loteamento do respectivo empreendimento; e

XII. Apresentação dos comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico, no caso de denúncia unilateral ou rescisão por infração legal ou descumprimento por parte do Município.

Artigo 4º - As seguintes atribuições serão de responsabilidade dos Municípios participantes do Programa:

I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa NOSSA CASA;

II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de deliberação do Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH ("GTI");

III. Obtenção de autorização legal 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;

IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;

V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;

VI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;

VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo VI;

VIII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;

IX. Promoção do procedimento licitatório para contratação do loteador-construtor e homologação do vencedor;

X. Celebração de contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma prevista no Código Civil, com o vencedor da licitação, nos termos do edital;

XI. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e

XII. Fornecimento à SH das informações necessárias para o desenvolvimento do Convênio, bem como concessão de autorização para que os servidores ou terceirizados indicados pela SH possam realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SH previstas no presente Regulamento; e

XIII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

Parágrafo único – Nos casos de empreendimentos em imóveis estaduais, além das atribuições previstas no artigo 3º, a SH assumirá as responsabilidades indicadas nos incisos II, III, IV, V, VI, IX, X e XIII deste artigo.

Artigo 5º – Os loteadores-construtores selecionados para a realização dos empreendimentos imobiliários no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO terão como principais atribuições:

I. Desenvolvimento de todos os projetos necessários ao parcelamento do solo, na modalidade loteamento e os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;

II. Obtenção prévia dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;

III. Execução completa do objeto da promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato celebrado com o Município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência;

IV. Execução da infraestrutura não incidente relativa a rede de água, de esgoto e de energia elétrica, que irão abastecer o empreendimento, caso necessário, incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;

V. Obtenção do registro do Memorial de Loteamento;

VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;

VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – 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;

VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro do Memorial do Loteamento e a formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;

IX. 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 e Amarela/FGTS com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;

XI. 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

XII. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista, criminal ou outras de qualquer espécie, decorrente direta ou indiretamente da realização do Plano Integrado, isentando o Poder Público na hipótese de arguição de solidariedade ou subsidiariedade, em qualquer esfera, seja administrativa ou judicial.

TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DA FASE DE ADESÃO

Artigo 6º - Os Municípios interessados em participar do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA e constante do Anexo II ao Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019 e suas alterações.

Artigo 7º - O Termo de Adesão, devidamente assinado por representante do Município interessado, deverá ser encaminhado eletronicamente, acompanhado das principais legislações urbanísticas do respectivo Município, incluindo, mas não limitado a:

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

Artigo 8º – As áreas ou terrenos (os "Imóveis"), com as seguintes características poderão ser elegíveis para participação no Programa NOSSA CASA:

I. Ser de propriedade ou estar na posse do Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;
II. Estar livre e desimpedido de qualquer ocupação ou ameaça;
III. Ter vocação urbanística e comercial para o desenvolvimento de empreendimento imobiliário residencial, nos termos do Programa NOSSA CASA;
IV. Estar localizado em área urbana ou área de expansão urbana, conforme determinado na legislação municipal;
V. Ter dimensão apropriada para implantação de empreendimento imobiliário residencial horizontal;

VI. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;

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.

Parágrafo 1º - O Anexo III desta Resolução estabelece com maiores detalhes as diretrizes para a viabilidade de indicação de Imóveis.

Parágrafo 2º - No caso em que o Município tiver apenas a posse do Imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

Artigo 9º - Após a assinatura do Termo de Adesão, o Município deverá encaminhar digitalmente, via acesso ao sítio www.nossacasa.sp.gov.br, no ambiente "Prefeituras", os seguintes documentos correspondentes ao Imóvel pretendido para análise preliminar da SH:

I. Ficha técnica do Imóvel devidamente preenchida, conforme formulário disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA;

II. Declaração de inexistência – ou existência – de demanda judicial, conforme modelo apresentado no Anexo IV e disponibilizado digitalmente no sítio eletrônico do Programa Nossa Casa;

III. Certidão de objeto e pé referente à demanda judicial existente, se for o caso;

IV. Documento que comprove a titularidade ou posse do Imóvel (matrícula, transcrição, escritura ou decreto de desapropriação);

V. Certidão Municipal de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo, emitida nos termos da legislação local correspondente; e

VI. Levantamento planialtimétrico do Imóvel;

VII. Certidão de dados cadastrais do Imóvel;

VIII. Localização digital da área em sistema georreferenciado (Google Earth).

Artigo 10 - Da posse dos documentos indicados no artigo 9 deste Regulamento e após visita ao local de representante da SH, o GTI se reunirá para uma verificação prévia do Imóvel apresentado e poderá autorizar o início da Fase Preliminar, que contempla os procedimentos necessários para a elaboração das avaliações jurídica e urbanística preliminares do Imóvel.

CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR

Artigo 11 - A SH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a decisão do GTI acerca da inclusão do Imóvel no Programa NOSSA CASA, com a consequente assinatura do Convênio, conforme artigo 13 deste Regulamento.

Artigo 12 - Em seguida à conclusão das análises previstas na Fase Preliminar, o GTI se reunirá para a emissão de relatório de seleção preliminar ou para rejeição do Imóvel apresentado, com base na avaliação dos seguintes elementos:

I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:
   a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
   b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
   c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e
   d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.

II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:
   a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;
   b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e
   c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

Parágrafo 1º – Caso seja constatada alguma pendência insolúvel, de alta complexidade de resolução ou que demande alto montante de recursos ou prazo muito extenso para seu saneamento, o GTI poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa NOSSA CASA.

Parágrafo 2º - Na hipótese do Imóvel ser rejeitado pelo GTI, o Município poderá, a seu exclusivo critério e, se possível for, providenciar a correção dos pontos indicados como óbice ao prosseguimento deste no Programa e, em seguida, reapresentá-lo para análise ou, ainda, apresentar novo Imóvel.

CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

Seção I - do Termo de Convênio

Artigo 13 - Após a seleção do Imóvel pelo GTI, nos termos do artigo 12 deste Regulamento, será celebrado Termo de Convênio previsto no Anexo I do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019 e suas alterações, com as especificações e providências a serem adotadas pelo Município para viabilizar a execução do empreendimento pretendido, com o apoio, orientação e estudo técnicos da SH, conforme Plano de Trabalho constante do Anexo VI a este Regulamento.

Seção II - das Providências para Estruturação

Artigo 14 – A partir dos apontamentos levantados sobre o Imóvel na Fase Preliminar, o Município, com apoio da SH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser incluído na "Vitrine de Imóveis".

Parágrafo 1º - Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender do relatório preliminar gerado pelo GTI, 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;

III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme artigo 17 deste Regulamento;

IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 18 deste Regulamento;

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 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. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

Parágrafo 2º - O rol indicado no artigo 14 deste Regulamento não é exaustivo e outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades de cada Imóvel, e desde que devidamente justificadas no relatório de seleção preliminar.

Parágrafo 3º - A SH oferecerá apoio, orientação e estudos técnicos para que o Município consiga atender às providências necessárias ao longo de todo o processo.

Artigo 15 - Paralelamente à adoção das providências mencionadas no artigo 14 deste Regulamento, a SH realizará estudos técnicos para determinar as potencialidades do Imóvel e avaliá-lo comercialmente.

Parágrafo único - Para identificação do valor mercadológico do Imóvel 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).

Artigo 16 - 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 potencial de viabilidade comercial produzido pela SH, será determinado, com anuência do Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

Artigo 17 - 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 terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	2
TAXA DE OCUPAÇÃO	70%
GABARITO	Sem restrição.
ÁREA PRIVATIVA MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH – 2 DORMITÓRIOS	36m²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - Com o intuito de assegurar o máximo aproveitamento econômico do Imóvel indicado, o GTI poderá, no relatório de seleção preliminar, apontar a necessidade de adequação de outros pontos eventualmente existentes na legislação municipal.

Artigo 18 - O Município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa NOSSA CASA será 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 ou exigência de licenciamento junto ao Graprohab.

Artigo 19 - Caso seja de interesse do 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.

Seção III - das Unidades Sociais

Artigo 20 - As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento.

Parágrafo 1º - O preço social será determinado com base nos valores indicados no artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 2º – Através de conferência virtual, a SH informará ao representante do Município a sugestão do número mínimo de Unidades a Preço Social, para a sua respectiva anuência.

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo:

Recortes territoriais	**Valor do preço social**
Município de São Paulo	R$ 130.000,00
Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	R$ 110.000,00
Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R$ 100.000,00

Artigo 22 - As unidades sociais serão totalmente destinadas à demanda pública, conforme definida no artigo 29 deste Regulamento.

Parágrafo único - As Unidades de Mercado destinadas à demanda privada serão comercializadas livremente pela respectiva empresa vencedora, nas condições de mercado, no momento de seu interesse e observados os limites de preço de venda estabelecidos para cada Município nas normativas vigentes do Programa Casa Verde e Amarela ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - O Imóvel aprovado pelo GTI será disponibilizado na “Vitrine de Imóveis”, no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, com informações relativas ao preço social, número mínimo de unidades sociais pretendido e respectiva área privativa mínima, para divulgação às empresas

privadas para manifestação de interesse na realização de empreendimento habitacional no respectivo Imóvel.

Parágrafo único – Na “Vitrine de Imóveis”, conjuntamente com a imagem e localização de cada Imóvel, as empresas poderão obter informações do levantamento planialtimétrico da área e da certidão da matrícula atualizada de cada Imóvel.

Artigo 24 - A empresa que desejar manifestar seu interesse em qualquer Imóvel disponível na “Vitrine de Imóveis” deverá, previamente, se cadastrar no ambiente digital do Programa NOSSA CASA, fornecendo os seguintes dados:

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.

Parágrafo único - Além dos dados acima, a empresa deverá informar se já operou anteriormente no Programa Casa Verde e Amarela e se concluiu algum empreendimento no âmbito de referido programa, bem como indicar sua atual classificação de risco de crédito junto ao agente financeiro e o respectivo prazo de validade.

Artigo 25 - No momento em que determinado Imóvel tiver recebido demonstração de interesse por empresas privadas, poder-se-á optar pelas seguintes opções:

I. manter o Imóvel na “Vitrine de Imóveis” por período adicional para aguardar novas manifestações de interesse; ou
II. prosseguir com a licitação do Imóvel, através de consulta ao respectivo Município.

Parágrafo único - Na hipótese de decidir-se por dar prosseguimento à licitação do Imóvel, serão acordadas com o Município as condições para a realização do certame.

Artigo 26 - Caso algum Imóvel permaneça por 12 (doze) meses na “Vitrine de Imóveis”, sem que se tenha deliberado pelo seu encaminhamento à licitação, o Município poderá solicitar a retirada

do Imóvel da “Vitrine de Imóveis”, com a consequente denúncia do Convênio, sem que isso acarrete a necessidade de ressarcimento prevista no Convênio.

CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

Artigo 27 - O processo de habilitação das empresas interessadas e a seleção e homologação da empresa vencedora do certame licitatório para produção das unidades habitacionais de interesse social no respectivo Imóvel, contará com apoio e orientação técnicos da SH, tanto para a fase interna como externa.

Parágrafo único – A licitação selecionará a empresa que ofertar o maior número de unidades sociais. Em caso de empate, o critério para seleção do vencedor será a maior metragem interna privativa proposta, considerando 2 (duas) casas decimais. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio entre os licitantes empatados, durante a sessão pública da licitação.

CAPÍTULO VI – DA FASE DE LICENCIAMENTO

Artigo 28 - O acompanhamento, pelo Município, do processo de desenvolvimento do Plano Integrado pelo loteador-construtor para a produção das unidades habitacionais de interesse social contará com apoio e orientação técnicos da SH, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de loteamento.

CAPÍTULO VI - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

Artigo 29 - A demanda apta à aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa NOSSA CASA será dividida em:

I. **Demanda pública**: famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:

   (i) Demanda municipal - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 deste Regulamento; e

   (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA.

II. **Demanda privada**: famílias de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, em observância à Lei Estadual nº 12.801/2008, que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

Parágrafo 1º – O cadastro de demanda no sítio eletrônico que será considerado na realização do sorteio ordenatório será aquele formalizado entre a data da inclusão do projeto na "Vitrine de Empreendimentos" até a data prevista de encerramento do cadastro.

Parágrafo 2º – A renda familiar será aquela apurada pelo agente financeiro, de acordo com as regras do programa habitacional de financiamento. Caso seja constatada renda superior ao limite estabelecido no inciso I deste artigo, a família perderá automaticamente o direito à aquisição da unidade social.

Artigo 30 - As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas:

I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.
II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
IV. 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.

Parágrafo 1º – As famílias que se enquadrarem nas categorias indicadas nos incisos acima poderão se cadastrar apenas em uma delas, ainda que satisfaçam os requisitos de dois ou mais grupos.

Parágrafo 2º - As unidades sociais restantes serão destinadas à demanda pública geral cadastrada no ambiente virtual do Programa NOSSA CASA, observado o disposto no inciso I e no parágrafo primeiro do artigo 29.

Parágrafo 3º - A porcentagem indicada no inciso I deste artigo poderá ser ampliada para até 25% (vinte e cinco por cento), mediante solicitação justificada do Município, devidamente autorizada

pela SH, e desde que o mesmo assegure o desenvolvimento de trabalho técnico social com as famílias da demanda municipal que serão beneficiadas pelo Programa.

Parágrafo 4º - No caso de ampliação da porcentagem, nos termos do parágrafo 3º deste artigo, poderão ser indicadas, além de famílias beneficiárias de auxílio-aluguel, famílias oriundas de área de risco.

Artigo 31 - As famílias mencionadas na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento serão indicadas pelo Município, em até 60 (sessenta) dias anteriores à data do sorteio ordenatório previsto no artigo 32, conforme definida pela SH.

Parágrafo 1º - A listagem das famílias indicadas deverá ser encaminhada à SH, devidamente assinada pelo Prefeito do Município correspondente, garantindo a veracidade das condições de atendimento dos critérios aqui estabelecidos

Parágrafo 2º – Aquelas famílias que não tiverem comprovada a condição indicada no parágrafo anterior não serão consideradas para fins de aquisição da unidade social.

Parágrafo 3º - Nos casos de indicação, pelo Município, de famílias oriundas de áreas de risco, a remoção destas famílias da área em questão, bem como sua recuperação, de modo a eliminar o risco do local e impedir novas ocupações, caberá aos órgãos competentes da Prefeitura Municipal.

Artigo 32 - Caso o número de interessados cadastrados como demanda pública seja superior à quantidade de unidades sociais disponíveis para aquele empreendimento, a seleção dos candidatos à aquisição das unidades será realizada mediante sorteio ordenatório organizado pelo Município, com o apoio da SH na disponibilização de ferramenta digital.

Parágrafo único - Após a realização do sorteio, a SH encaminhará ao Município a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, para que seja procedida a convocação, em até 10 (dez) dias úteis, para análise da documentação junto ao agente financeiro.

Artigo 33 - A demanda pública será convocada pelo loteador-construtor, para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante de sorteio mencionado no artigo 32 deste Regulamento.

Parágrafo 1º – A família convocada terá 10 (dez) dias, contados da data de recebimento da convocação, para apresentação da documentação hábil e completa, visando a aprovação do financiamento. Na hipótese de alguma pendência ser apontada pelo agente financeiro ou por seu preposto, será concedido prazo improrrogável de 10 (dez) dias para o respectivo atendimento definitivo, a contar da data da comunicação da pendência.

Parágrafo 2º - Caso a pendência não tenha sido saneada após o decurso do prazo adicional, haverá a desclassificação automática da família e a consequente perda do direito à aquisição da unidade social.

Artigo 34 – As famílias cadastradas como demanda pública que não forem contempladas com a oportunidade de obter uma unidade social poderão adquirir unidades a preço de mercado, enquanto houver estoque destas unidades, fazendo jus aos subsídios estaduais previstos nos programas do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social.

Artigo 35 - A forma de composição da renda familiar e os demais critérios de enquadramento para a demanda do Programa NOSSA CASA serão aqueles estabelecidos pelo respectivo agente financeiro, bem como os previstos no regramento do programa habitacional de financiamento das unidades, incluindo eventual limite máximo de unidades aptas a receberem subsídio federal em cada faixa de renda.

CAPÍTULO VII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 36 - As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa NOSSA CASA e que satisfaçam os critérios de enquadramento estabelecidos para os programas habitacionais estaduais vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), poderão fazer jus aos subsídios previstos nas deliberações normativas do Conselho Gestor do FPHIS (CGFPHIS).

ANEXO III

DIRETRIZES PARA A VIABILIDADE DE TERRENOS

1. INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta às Prefeituras informações sobre as diretrizes, requisitos técnicos-comerciais e os documentos necessários, quando da escolha de áreas ou terrenos, para fins de indicação dos mesmos ao Programa NOSSA CASA, visando a futura construção de empreendimento habitacional (horizontal ou vertical).

Vale ressaltar que os projetos a serem viabilizados no âmbito do Programa serão desenvolvidos pela Iniciativa Privada (empresas do ramo imobiliário), sendo que parte das unidades será oferecida à demanda pública e parte comercializada diretamente para o mercado imobiliário (demanda privada), portanto é fundamental que a localização seja realmente atrativa, para dar liquidez a comercialização e justificar os investimentos privados no empreendimento.

2. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS/TERRENOS:

2.1. Recomendáveis

a) Áreas que ocupem, prioritariamente, os vazios urbanos inseridos em regiões com redes de infraestrutura implantadas (de água, esgoto e energia elétrica), existindo comércio básico, centros de emprego, equipamentos públicos implantados (creches, escolas de educação infantil e de ensino fundamental e atendimento básico de saúde) e transporte urbano;

b) Áreas cujo potencial de aproveitamento seja compatível com as condições de infraestrutura existentes, ou seja, em regiões com capacidade para atender ao incremento populacional ou onde esteja garantida, no planejamento das concessionárias, a expansão das redes de eletricidade, água e esgoto e os demais sistemas de infraestrutura urbana;

c) Áreas cuja localização esteja adequada às diretrizes físico-territoriais de desenvolvimento urbano do Município;

d) Áreas que comportem um alto índice de aproveitamento, ou seja, grande porcentagem de área passível de ocupação com edificações, respeitando as especificidades físico-regionais, para ganho de escala nos empreendimentos;

e) Áreas cujo porte e características físicas permitam que a guarda, manutenção e preservação de setores não edificáveis fiquem sob responsabilidade dos próprios moradores;

f) Áreas que possuam acessibilidade física e jurídica (confrontação com sistema viário implantado e incorporado ao patrimônio público);

g) Áreas que possibilitem o acesso de pedestres, com ou sem deficiência, bem como de veículos automotivos, evitando a exigência de soluções arquitetônicas onerosas para tal fim.

2.2. Impeditivas

a) Áreas com passivo ambiental consignado na CETESB;

b) Áreas rurais, isto é, fora do perímetro urbano ou de expansão urbana definidos em Lei Municipal para implantação de empreendimentos habitacionais. No caso de áreas rurais, estas terão que ser previamente transformadas em áreas urbanas ou de expansão;

c) Áreas cujo posicionamento possua barreiras físicas que impossibilitem ou restrinjam a acessibilidade (rodovias, ferrovias, cursos d'água);

d) Áreas sob concessão de lavras;

e) Áreas com cabeceiras de drenagem, de reserva florestal ou áreas naturais de interesse de preservação (matas nativas, áreas tombadas e outros);

f) Áreas sujeitas a relevantes movimentações de terra, tais como: encostas instáveis, anfiteatros naturais, pedreiras, etc.;

g) Áreas alagadiças ou de várzeas, com solos de baixa capacidade de suporte de fundações (solos orgânicos, solos moles, etc.); e

h) Áreas com afloramento rochoso (presença de blocos e matacões).

2.3. Sob consulta:

Áreas próximas de estações de tratamento de esgoto, matadouros, indústrias, pedreiras ou que contenham indícios de contaminação no solo do terreno ou entorno, odores e ruídos incômodos, que deverão ser consultadas à CETESB;

3. EXIGÊNCIA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:

3.1. O levantamento deverá ser executado pelo Município conforme NBR 13.133/1994 (versão corrigida 1996).

ANEXO IV

MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro, para fins de atendimento da Resolução SH n° 59/2019, que estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame, bem como inexiste qualquer demanda judicial referente a tal área em curso.

Endereço da área:

MODELO DA DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro para fins de atendimento da Resolução SH n° 59/2019, que estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado - PLANO INTEGRADO, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame.

A demanda judicial existente e sua situação atualizada está descrita na certidão de objeto e pé anexa, expedida pelo juízo por onde tramita a ação.

Endereço da Área:

ANEXO V

MODELO DE PLANO DE TRABALHO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I. Identificação do ente conveniado

1. Dados básicos do Município (incluir dados)

Município:

Endereço da sede:

CEP:

2. Identificação do responsável legal do Município (incluir dados)

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

3. Identificação do responsável pelo Convênio no Município (incluir dados)

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

II. Identificação da unidade administrativa responsável pela gestão do Convênio na SH

Este Convênio será coordenado pela Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista.

III. Justificativa

(*indicar as razões que embasam a atuação naquele no local, evidenciando a existência de demanda a ser indicada como demanda prioritária. Incluir, também, a demonstração de que o terreno em questão tem potencial habitacional, com vocação para atender a demanda da política habitacional de interesse social, de acordo com o resultado da análise urbanística preliminar)*

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

(*incluir a denominação do projeto, respeitada a seguinte estrutura de informação: Empreendimento Vertical/Horizontal – Endereço – Município*)

2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais da região (*especificar as necessidades do Município. Deve-se considerar como necessidades habitacionais a serem enfrentadas por meio deste programa o déficit habitacional da região. Entende-se que o programa pode auxiliar no enfretamento de todos os componentes do déficit - habitações precárias; adensamento excessivo; coabitação familiar; e ônus excessivo de aluguel. É necessário descrever as questões habitacionais da cidade, tais como a presença de favelas ou a existência de famílias em auxílio-aluguel)*, por meio da produção de unidades para aquisição, transformando áreas públicas ociosas em empreendimentos residenciais ou lotes, com parte da produção (unidades sociais) dirigida ao atendimento de demanda pública (famílias com renda até 3 (três) salários-mínimos) e o restante para famílias de até 10 (dez) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 12.801/2008.

3. Descrição do Projeto

(*incluir a descrição do tipo de empreendimento a ser viabilizado, conforme estudos técnicos desenvolvidos pela SH/CASA PAULISTA*)

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SH, visando a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social, pela iniciativa privada, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual

nº 64.419/2019 e suas alterações.

(b) Objetivos Específicos

A orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH ao Município têm os seguintes objetivos específicos:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos:

   a. *(incluir os parâmetros mínimos sugeridos aos Municípios, quando for o caso, conforme estabelecido na Resolução do Programa e, se houver, incluir alterações específicas adicionais constatadas na análise preliminar da SH)*

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito;

iv. Saneamento das questões fundiárias:

   a. (se houver, incluir as questões fundiárias específicas a serem ajustadas, tais como (i) atualização ou correção da matrícula, (ii) retificação administrativa, (iii) desmembramento de área, (iv) apuração de área remanescente, e (v) baixa de contencioso)

v. Saneamento das questões ambientais:

   a. (se houver, incluir a liquidação da infração ambiental específica)

vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais;

vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis";

viii. Realização de processo licitatório;

ix. Incorporação imobiliária; e

x. Seleção da demanda pública a ser atendida.

5. *Metodologia*

Para viabilizar o atendimento dos objetivos geral e específicos deste Convênio, pretende-se, entre os partícipes:

i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;

ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;

iii. Reuniões presenciais, caso necessário;

iv. Elaborar cartilhas e manuais a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os titulares dos imóveis cumprirem suas atribuições;

v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;

vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;

vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) registro de interesse das famílias em participar do Programa NOSSA CASA; (c) ambiente para exposição dos imóveis ("Vitrine de Imóveis") e para manifestação prévia de interesse das empresas privadas; e (d) ambiente para exposição dos empreendimentos ("Vitrine de Empreendimentos") e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento; e

viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

6. *Metas*

Têm-se como metas a serem cumpridas para se alcançar os objetivos da cooperação técnica aqui estabelecida, as seguintes ações, organizadas de acordo com os objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

a. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos e construtivos

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta da normativa correspondente com as adequações necessárias.

MUNICÍPIO

a. Aprovação da normativa correspondente.

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito

MUNICÍPIO

a. Aprovação da normativa correspondente; e

b. Implantação do sistema de aprovação expedito.

iv. *Saneamento das questões fundiárias (se houver)*

MUNICÍPIO

a. Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de incorporação imobiliária residencial.

v. *Saneamento das questões ambientais (se houver)*

MUNICÍPIO

a. Quitação e/ou regularização dos autos de infração.

vi. *Determinação dos parâmetros das unidades sociais*

SH/CASA PAULISTA

a. Avaliação do Imóvel municipal;
b. Realização de enquete opinativa[1] sobre o valor de mercado das unidades projetadas; e
c. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. *Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis"*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
b. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

viii. *Realização de processo licitatório*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
b. Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor.

MUNICÍPIO

[1] A enquete opinativa é uma metodologia utilizada por empresas de avaliação, por meio da qual se consulta a opinião de profissionais do mercado imobiliário reunidos em grupo específico, a fim de alcançar consenso acerca do valor de comercialização de determinado Imóvel.

a. Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
b. Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

ix. *Incorporação imobiliária.*

SH/CASA PAULISTA

a. Preparação da minuta do contrato de mandato de incorporação imobiliária; e
b. Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e do processo de registro do memorial de incorporação.

MUNICÍPIO

a. Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária; e
b. Aprovar o projeto arquitetônico.

x. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.

MUNICÍPIO

a. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa; e
b. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública.

7. *Prazo de execução*

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até *(incluir previsão, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista)* meses, podendo ser prorrogado.

8. *Indicadores de resultados*

Os indicadores de resultados equivalem aos objetivos específicos constantes do item 4 deste plano de trabalho e devem ser aferidos por intermédio de relatórios mensais que certificarão o atingimento das metas quantitativas (cumpriu/não cumpriu) e qualitativas (atendeu/não atendeu).

9. *Fases de Execução*

A partir da assinatura do Convênio, haverá as seguintes fases de execução do Plano de Trabalho, a saber:

A.) Fase de Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os terrenos 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 apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial e de estimativa dos preços de mercado, em conjunto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições.

Os objetivos específicos a serem atingidos nesta fase são aqueles descritos no item 4 deste plano de trabalho, subitens i. a vi.

Prazo de execução: *(incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

B.) Fase de Divulgação ("Vitrine de Imóveis")

Após a conclusão da Fase de Estruturação, os terrenos serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse na promoção de um empreendimento imobiliário no local.

O objetivo específico a ser alcançado nesta fase é aquele indicado no item 4 deste plano de trabalho, subitem vii. Não há, ao longo desta fase, a necessidade de nenhuma ação específica do Município.

Prazo de execução*: (incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

C.) Fase de Licitação

Nesta fase será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação do empreendimento, com apoio da SH ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem viii. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 3 (três) meses

D.) Fase de Incorporação

Durante esta fase, o incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento e a respectiva incorporação imobiliária e recursos de financiamento, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem ix. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 6 (seis) meses

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares[2] e aos cadastrados como demanda pública. Sempre que o número de interessados for superior às unidades disponíveis, a seleção será realizada por sorteios específicos para cada categoria (policiais militares, idosos, pessoas com deficiência, demais interessados da demanda pública etc.). Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com o incorporador-construtor, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do programa e seja aprovada pelo agente financeiro.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem x. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 2 (dois) meses

10. Monitoramento e Avaliação

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

V. Recursos Físicos

[2] Neste ponto, cumpre esclarecer que a minuta de decreto do Programa "NOSSA CASA" prevê a não aplicação do Decreto nº 62.113, de 19 de julho de 2016, considerando que o Programa tem modelagem de comercialização diferente da prevista naquele decreto governamental (por meio de incorporação imobiliária pela iniciativa privada), razão pela qual a manutenção de suas disposições poderiam ocasionar discussões administrativas e/ou judiciais a respeito da hierarquização do público-alvo e do alcance das cotas ali mencionadas – por exemplo, eventual alegação de que as cotas aplicam-se a todas as unidades habitacionais, inclusive aquelas destinadas à livre comercialização. Dessa forma, optou-se por regular eventuais cotas regulamentares – já que as legais estão previamente definidas – via resolução (Regulamento do Programa "NOSSA CASA").

As ações de responsabilidade de cada partícipe serão realizadas em suas respectivas instalações, com seus próprios equipamentos e materiais disponíveis. Não serão exigidos quaisquer recursos físicos adicionais ou extraordinários ao andamento regular de órgão da Administração.

VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos titulares do Imóvel será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários.

O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas a ele dirigidas.

VII. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SH/CASA PAULISTA onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SH obriga-se a juntar aos autos do Convênio a comprovação das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

(*incluir as fontes de receita que custearão as despesas do Município)*

VIII. Itens de despesa

(*adequar conforme o caso)*

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
Saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias, ambientais e preparação das minutas de projetos de lei	Preparação das minutas dos projetos de lei e *(incluir as questões jurídico-imobiliárias, fundiárias e ambientais que precisarão ser saneadas, tais como atualização e/ou correção da matrícula do Imóvel, retificação administrativa da matrícula, desmembramento de área, apuração de área remanescente e baixa de contencioso)*	**R$ [__]**
Preparação da minuta de edital e apoio nas fases interna e externa da licitação	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação	**R$ [__]**
Preparação da minuta do mandato de incorporação e análise e acompanhamento do memorial de incorporação imobiliária	Elaboração da minuta do mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e acompanhamento das etapas da incorporação até a assinatura do	**R$ [__]**

	contrato de financiamento	
Avaliação comercial e estimativa de preço de unidade referência	Realização de avaliação comercial do Imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências	**R$ [__]**
Estudo expedito de viabilidade comercial	Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade	**R$ [__]**

IX. Cronograma de Execução

(*elaborar o cronograma, de acordo com o caso específico, observados os prazos abaixo como estimativas, considerando que existem variáveis externas, como prazo de cartórios e de entidades financeiras, que não se submetem ao controle dos partícipes)*

Fases e Metas	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*
ESTRUTURAÇÃO	***x***	***x***	***x***														
Elaboração de minuta de lei para obtenção de autorização para alienação do bem	*x*																
Aprovação da lei autorizativa da alienação do bem perante a Câmara Municipal	*x*	*x*	*x*														
Elaboração de minuta da normativa com as adequações urbanísticas necessárias	*x*																
Aprovação da normativa correspondente	*x*	*x*	*x*														
Elaboração de minuta da normativa correspondente ao processo de licenciamento expedito	*x*																
Aprovação da normativa correspondente ao processo de licenciamento	*x*	*x*	*x*														
Implantação do sistema de aprovação expedito			*x*														
Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de incorporação imobiliária residencial	*x*	*x*	*x*														
Quitação e/ou regularização dos autos de infração ambiental	*x*	*x*	*x*														
Avaliação do Imóvel municipal	*x*																
Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas	*x*																
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial		*x*	*x*														
DIVULGAÇÃO				***x***	***x***	***x***											
Disponibilização de ambiente digital para exposição dos				*x*	*x*	*x*											

terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados																	
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas				*x*	*x*	*x*											
LICITAÇÃO							***x***	***x***	***x***								
Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor							*x*	*x*	*x*								
Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor							*x*	*x*	*x*								
Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório							*x*	*x*									
Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor									*x*								
INCORPORAÇÃO										***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***		
Preparação da minuta do contrato de mandato de incorporação imobiliária										*x*							
Aprovação do projeto arquitetônico										*x*	*x*						
Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e do processo de registro do memorial de incorporação												*x*	*x*	*x*	*x*		
Celebrar contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária										*x*							
SELEÇÃO DE DEMANDA																***x***	***x***
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa																*x*	*x*
Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do	*x*																

Programa																	
Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública																	*x*

ANEXO VI

MODELO DE PLANO DE TRABALHO – PLANO INTEGRADO

I. Identificação do ente conveniado

1. *Dados básicos do Município (incluir dados)*

Município:

Endereço da sede:

CEP:

2. *Identificação do responsável legal do Município (incluir dados)*

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

3. *Identificação do responsável pelo Convênio no Município (incluir dados)*

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

II. Identificação da unidade administrativa responsável pela gestão do Convênio na SH

Este Convênio será coordenado pela Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista.

III. Justificativa

(*indicar as razões que embasam a atuação naquele no local, evidenciando a existência de demanda a ser indicada como demanda prioritária. Incluir, também, a demonstração de que o terreno em questão tem potencial habitacional, com vocação para atender a demanda da política habitacional de interesse social, de acordo com o resultado da análise urbanística preliminar)*

IV. Descrição do Projeto

1. *Denominação do Projeto:*

(*incluir a denominação do projeto, respeitada a seguinte estrutura de informação: Empreendimento Horizontal – Endereço – Município*)

2. *Descrição da realidade social a ser transformada*

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais da região (*especificar as necessidades do Município. Deve-se considerar como necessidades habitacionais a serem enfrentadas por meio deste programa o déficit habitacional da região. Entende-se que o programa pode auxiliar no enfretamento de todos os componentes do déficit - habitações precárias; adensamento excessivo; coabitação familiar; e ônus excessivo de aluguel. É necessário descrever as questões habitacionais da cidade, tais como a presença de favelas ou a existência de famílias em auxílio-aluguel)*, por meio da produção de unidades para aquisição, transformando áreas públicas ociosas em empreendimentos residenciais, com parte da produção (unidades sociais) dirigida ao atendimento de demanda pública (famílias com renda até 3 (três) salários-mínimos) e o restante para famílias de até 10 (dez) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 12.801/2008.

3. *Descrição do Projeto*

(*incluir a descrição do tipo de empreendimento a ser viabilizado, conforme estudos técnicos desenvolvidos pela SH/CASA PAULISTA*)

4. *Objetivos*

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SH, visando a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social, pela iniciativa privada, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019 e suas alterações.

(b) Objetivos Específicos

A orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH ao Município têm os seguintes objetivos específicos:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos:

   a. *(incluir os parâmetros mínimos sugeridos aos Municípios, quando for o caso, conforme estabelecido na Resolução do Programa e, se houver, incluir alterações específicas adicionais constatadas na análise preliminar da SH)*

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito;

iv. Saneamento das questões fundiárias:

   a. (se houver, incluir as questões fundiárias específicas a serem ajustadas, tais como (i) atualização ou correção da matrícula, (ii) retificação administrativa, (iii) desmembramento de área, (iv) apuração de área remanescente, e (v) baixa de contencioso)

v. Saneamento das questões ambientais:

   a. (se houver, incluir a liquidação da infração ambiental específica)

vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais;

vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis";

viii. Realização de processo licitatório;

ix. Promoção do parcelamento do solo, em conjunto com a aprovação para produção de unidades isoladas nos respectivos lotes, tratados para efeitos comerciais como um empreendimento imobiliário único ("Plano Integrado"); e

x. Seleção da demanda pública a ser atendida.

5. *Metodologia*

Para viabilizar o atendimento dos objetivos geral e específicos deste Convênio, pretende-se, entre os partícipes:

i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;

ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;

iii. Reuniões presenciais, caso necessário;

iv. Elaborar cartilhas e manuais a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os titulares dos imóveis cumprirem suas atribuições;

v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;

vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;

vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) registro de interesse das famílias em participar do Programa NOSSA CASA; (c) ambiente para exposição dos imóveis ("Vitrine de Imóveis") e para manifestação prévia de interesse das empresas privadas; e (d) ambiente para exposição dos empreendimentos ("Vitrine de Empreendimentos") e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento; e

viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

6. *Metas*

Têm-se como metas a serem cumpridas para se alcançar os objetivos da cooperação técnica aqui estabelecida, as seguintes ações, organizadas de acordo com os objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

b. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos e construtivos (se necessário)

SH/CASA PAULISTA

a. Elaboração de minuta da normativa correspondente com as adequações necessárias.

MUNICÍPIO

b. Aprovação da normativa correspondente.

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito

MUNICÍPIO

c. Aprovação da normativa correspondente; e

d. Implantação do sistema de aprovação expedito.

iv. *Saneamento das questões fundiárias (se houver)*

MUNICÍPIO

a. Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de incorporação imobiliária residencial.

v. *Saneamento das questões ambientais (se houver)*

MUNICÍPIO

a. Quitação e/ou regularização dos autos de infração.

vi. *Determinação dos parâmetros das unidades sociais*

SH/CASA PAULISTA

a. Avaliação do Imóvel municipal;
b. Realização de enquete opinativa[3] sobre o valor de mercado das unidades projetadas; e
c. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. *Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis"*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
b. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

viii. *Realização de processo licitatório*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do loteador-construtor; e
b. Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do loteador-construtor.

MUNICÍPIO

[3] A enquete opinativa é uma metodologia utilizada por empresas de avaliação, por meio da qual se consulta a opinião de profissionais do mercado imobiliário reunidos em grupo específico, a fim de alcançar consenso acerca do valor de comercialização de determinado Imóvel.

c. Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
d. Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

ix. Plano Integrado.

SH/CASA PAULISTA

a. Preparação da minuta do contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato; e
b. Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e do processo de registro do memorial de loteamento.

MUNICÍPIO

c. Celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma prevista no Código Civil; e
d. Aprovar o projeto arquitetônico.

x. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

SH/CASA PAULISTA

a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.

MUNICÍPIO

c. Indicação da demanda pública municipal, nos termos das normas do Programa; e
d. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública.

7. *Prazo de execução*

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até *(incluir previsão, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista)* meses, podendo ser prorrogado.

8. *Indicadores de resultados*

Os indicadores de resultados equivalem aos objetivos específicos constantes do item 4 deste plano de trabalho e devem ser aferidos por intermédio de relatórios mensais que certificarão o atingimento das metas quantitativas (cumpriu/não cumpriu) e qualitativas (atendeu/não atendeu).

9. *Fases de Execução*

A partir da assinatura do Convênio, haverá as seguintes fases de execução do Plano de Trabalho, a saber:

A.) Fase de Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os terrenos 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 apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial e de estimativa dos preços de mercado, em conjunto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições.

Os objetivos específicos a serem atingidos nesta fase são aqueles descritos no item 4 deste plano de trabalho, subitens i. a vi.

Prazo de execução: *(incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

B.) Fase de Divulgação ("Vitrine de Imóveis")

Após a 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.

O objetivo específico a ser alcançado nesta fase é aquele indicado no item 4 deste plano de trabalho, subitem vii. Não há, ao longo desta fase, a necessidade de nenhuma ação específica do Município.

Prazo de execução*: (incluir prazo, conforme análise preliminar da SH/Casa Paulista. Previsão média de execução de 3 meses)*

C.) Fase de Licitação

Nesta fase será selecionado o loteador-construtor que será responsável pela promoção do Plano Integrado do empreendimento, com apoio da SH ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem viii. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 3 (três) meses

D.) Fase de Licenciamento – Plano Integrado

Durante esta fase, o loteador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento, providenciando o licenciamento do empreendimento, seja no que tange ao parcelamento do solo, como referente a construção das unidades residenciais nos respectivos lotes, em todos os órgãos necessários para a completa e regular aprovação do futuro empreendimento. Após este licenciamento, o loteador-construtor deverá providenciar o respectivo registro do memorial de loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis e a obtenção de recursos de financiamento, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem ix. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 9 (nove) meses

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares[4] e aos cadastrados como demanda pública. Sempre que o número de interessados for superior às unidades disponíveis, a seleção será realizada por sorteios específicos para cada categoria (policiais militares, idosos, pessoas com deficiência, demais interessados da demanda pública etc.). Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com o loteador-construtor, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do programa e seja aprovada pelo agente financeiro.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, mencionado no item 4 deste plano de trabalho, subitem x. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução*:* 2 (dois) meses

10. Monitoramento e Avaliação

[4] Neste ponto, cumpre esclarecer que a minuta de decreto do Programa "NOSSA CASA" prevê a não aplicação do Decreto nº 62.113, de 19 de julho de 2016, considerando que o Programa tem modelagem de comercialização diferente da prevista naquele decreto governamental (por meio de incorporação imobiliária pela iniciativa privada), razão pela qual a manutenção de suas disposições poderiam ocasionar discussões administrativas e/ou judiciais a respeito da hierarquização do público-alvo e do alcance das cotas ali mencionadas – por exemplo, eventual alegação de que as cotas aplicam-se a todas as unidades habitacionais, inclusive aquelas destinadas à livre comercialização. Dessa forma, optou-se por regular eventuais cotas regulamentares – já que as legais estão previamente definidas – via resolução (Regulamento do Programa "NOSSA CASA").

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

V. Recursos Físicos

As ações de responsabilidade de cada partícipe serão realizadas em suas respectivas instalações, com seus próprios equipamentos e materiais disponíveis. Não serão exigidos quaisquer recursos físicos adicionais ou extraordinários ao andamento regular de órgão da Administração.

VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos titulares do Imóvel será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários.

O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas a ele dirigidas.

VII. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SH/CASA PAULISTA onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SH obriga-se a juntar aos autos do Convênio a comprovação das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

(*incluir as fontes de receita que custearão as despesas do Município)*

VIII. Itens de despesa

(*adequar conforme o caso)*

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
Saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias, ambientais e preparação das minutas de projetos de lei	Preparação das minutas dos projetos de lei e *(incluir as questões jurídico-imobiliárias, fundiárias e ambientais que precisarão ser saneadas, tais como atualização e/ou correção da matrícula do Imóvel, retificação administrativa da matrícula, desmembramento de área, apuração de área remanescente e baixa de contencioso)*	**R$ [__]**
Preparação da minuta de edital e apoio nas fases	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao	**R$ [__]**

interna e externa da licitação	processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação	
Preparação da minuta contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato e análise e acompanhamento do memorial de loteamento	Elaboração da minuta contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de loteamento e acompanhamento das etapas da do Plano Integrado até a assinatura do contrato de financiamento	**R$ [__]**
Avaliação comercial e estimativa de preço de unidade referência	Realização de avaliação comercial do Imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências	**R$ [__]**
Estudo expedito de viabilidade comercial	Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade	**R$ [__]**

IX. Cronograma de Execução

(*elaborar o cronograma, de acordo com o caso específico, observados os prazos abaixo como estimativas, considerando que existem variáveis externas, como prazo de cartórios e de entidades financeiras, que não se submetem ao controle dos partícipes)*

Fases e Metas	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*			
ESTRUTURAÇÃO	***x***	***x***	***x***																	
Elaboração de minuta de lei para obtenção de autorização para alienação do bem	*x*																			
Aprovação da lei autorizativa da alienação do bem perante a Câmara Municipal	*x*	*x*	*x*																	
Elaboração de minuta da normativa com as adequações urbanísticas necessárias	*x*																			
Aprovação da normativa correspondente	*x*	*x*	*x*																	
Elaboração de minuta da normativa correspondente ao processo de licenciamento expedito	*x*																			
Aprovação da normativa correspondente ao processo de licenciamento	*x*	*x*	*x*																	
Implantação do sistema de aprovação expedito			*x*																	
Atualização da matrícula para torná-la apta ao registro do memorial de loteamento	*x*	*x*	*x*																	
Quitação e/ou regularização dos autos	*x*	*x*	*x*																	

de infração ambiental																				
Avaliação do Imóvel municipal	*x*																			
Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas	*x*																			
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial		*x*	*x*																	
DIVULGAÇÃO				***x***	***x***	***x***														
Disponibilização de ambiente digital para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados				*x*	*x*	*x*														
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas				*x*	*x*	*x*														
LICITAÇÃO							***x***	***x***	***x***											
Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do loteador-construtor							*x*	*x*	*x*											
Estudo apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do loteador-construtor							*x*	*x*	*x*											
Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório							*x*	*x*												
Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor									*x*											

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

PLANO INTEGRADO										***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***		
Preparação da minuta da promessa de alienação de imóvel e mandato com pessoa a declarar										*x*										
Aprovação dos projetos necessários										*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*				
Acompanhamento do processo de aprovação do financiamento imobiliário e do processo de registro do memorial de loteamento												*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*		
Celebrar promessa de alienação de imóvel e mandato com pessoa a declarar										*x*										
SELEÇÃO DE DEMANDA										*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*			***x***	***x***	***x***
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa										*x*	*x*	*x*	*x*	*x*	*x*			*x*		
Indicação da demanda pública municipal, nos termos das normas do Programa																	*x*			
Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública																			*x*	