



DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 17 de julho de 2025 | Caderno Executivo | Seção Atos Normativos

Resolução SDUH nº 38, de 16 de julho de 2025

Regulamenta o Programa Nossa Casa, modalidade Municípios (Preço Social)

O Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, com fundamento no Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

CONSIDERANDO a necessidade de adequar pontos operacionais da atual regulamentação e a conveniência da determinação de formato de operação, através de planos integrados e incorporação imobiliária,

Resolve:

Artigo 1º - Aprovar novo Regulamento do Programa Nossa Casa, modalidade Municípios (Programa Casa Paulista - Preço Social), nos termos dos Anexos I e II desta Resolução.

Artigo 3º - Esta resolução entra em vigor na data da sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024.

MARCELO CARDINALE BRANCO

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação

ANEXO I

**REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA, MODALIDADE MUNICÍPIOS
(PROGRAMA CASA PAULISTA – PREÇO SOCIAL)**

**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 de Desenvolvimento Urbano e Habitação (“SDUH”), 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 áreas municipais, serão aplicadas as disposições deste Regulamento, no que couber.

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

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

II. **Fase da Análise Preliminar.** Nesta fase, a SDUH 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 SDUH 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 SDUHH 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 .

IV. **Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”).** Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SDUH (“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 SDUH 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, poderão receber subsídios pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS e conforme disponibilidade orçamentária e financeira.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SDUH,

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

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

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 -, articulado com o Programa Minha Casa Minha Vida seu sucessor ou similar;

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

V. Avaliação comercial dos imóveis;

VI. Determinação, em conjunto com o Município, do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas, com base na elaboração do Estudo de Massa de cada área

- VII. 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;
- VIII. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização da incorporação imobiliária a ser realizado pelo incorporador-construtor;
- IX. Realização do sorteio ordenatório da demanda pública com o apoio do Município, no que couber;
- X. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento; e
- XI. 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;
- II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de da equipe técnica da SDHU
- 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 SDUH;
- V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento, conforme caso
- VI. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SDUH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo V;
- VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa nos termos deste Regulamento;

- VIII. Promoção do procedimento licitatório para contratação do incorporador- construtor e homologação do vencedor;
- IX. 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;
- X. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SDUH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e
- XI. Autorização para a SDUH, 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, facilitando ao máximo as atribuições da SDUH previstas no presente Regulamento; e
- XII. 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 SDUH 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 Minha Casa Minha Vida – 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. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio realizado pela SDUH com apoio do Município;
- X. Celebração dos Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção ou Requalificação de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;
- XI. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;
- XII. 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
- XIII. 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, na modalidade municípios, deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no site do programa:

www.nossacasa.sp.gov.br 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 digitalmente, via acesso ao endereço eletrônico da SDUH, acompanhado dos seguintes documentos correspondentes à área ou terreno (imóvel) pretendido para análise preliminar da SDUH:

- I. Ficha técnica do Imóvel devidamente preenchida, conforme anexo VII deste regulamento;
- II. Declaração de inexistência - ou existência - de demanda judicial, conforme anexo XX deste regulamento;
- 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 municipal correspondente;
- VI. Levantamento planialtimétrico do Imóvel;
- VII. Certidão de dados cadastrais do imóvel;
- VIII. Localização digital da área sem sistema georreferenciado (Google Earth)
- IX.
- X. Plano Diretor Estratégico, se houver;
- XI. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento);
- XII. Legislação específica acerca de habitação de interesse social, se houver; e
- XIII. 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:

- I. Ser de propriedade ou estar na posse do Município interessado em participar do Programa;
- 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;
- 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.

Artigo 9º - Os imóveis poderão ser de propriedade:

- i. Pública dos Municípios paulistas;
- ii. Entidades de natureza habitacional integrantes da Administração Pública municipal, com previsão de atuação nos municípios paulistas.

Parágrafo 1º - No caso em que o município ou Entidades de natureza habitacional integrantes da Administração Pública municipal tiver apenas a posse de imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

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 SDUH, a Secretaria 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 SDUH providenciará relatórios com as avaliações fundiária e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a sua decisão acerca da inclusão do Imóvel no Programa, com a consequente assinatura do Convênio, conforme artigo 13 deste Regulamento.

Artigo 12 - Em seguida à conclusão dos relatórios previstos na Fase Preliminar, a SDUH deliberará acerca do imóvel apresentado, com base na avaliação dos seguintes elementos:

I. Com relação ao relatório fundiário 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, a SDUH poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa.

Parágrafo 2º - Na hipótese do Imóvel ser rejeitado 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, rerepresentá-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 pela SDUH, 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 SDUH, 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 SDUH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser licitado incluído na “Vitrine de Imóveis”.

Parágrafo 1º - Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender do relatório preliminar gerado pela SDUH, 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 da SDUH.

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

Parágrafo 4º - Caso as providências elencadas como necessárias não sejam adotadas pelo Município no prazo previsto no Plano de Trabalho, sem justificativa razoável para tanto, a SDUH poderá, a seu exclusivo critério propor a extinção do convênio.

Artigo 15 - Paralelamente à adoção das providências mencionadas no artigo 14 deste Regulamento, a SDUH 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 SDUHH providenciará o(s) respectivo(s) laudos junto à(s) empresa(s) avaliadora(s).

Artigo 16 - De posse do relatório fundiário 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 SDUH, será definido, em conjunto pela SDUH e pelo Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

Parágrafo único - Na hipótese de não haver consenso entre a SDUH e o Município em algum aspecto dos parâmetros da licitação, o convênio poderá ser denunciado por qualquer uma das partes, sem a necessidade de aplicação de qualquer penalidade eventualmente prevista.

Artigo 17 - O Município interessado em participar do Programa deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos 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	36m ²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m ² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m ² por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

Artigo 18 - O Município deverá assegurar que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa 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 Grapohab.

Artigo 19 - Caso seja de interesse do Município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias

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

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

RECORTES TERRITORIAIS		VALOR DA UH A PREÇO SOCIAL
Recorte 1	Município de São Paulo	R\$ 164.931,45
Recorte 2	a) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de Piracicaba, de São José do Rio Preto, Jundiaí, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R\$ 153.150,63
Recorte 3	Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, que não estejam na Região Metropolitana	R\$ 141.369,81
Recorte 4	Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R\$ 129.588,99

Parágrafo 1º - O valor do preço social poderá ser alterado, a pedido do município e desde que formalmente autorizado pela SDUH, considerando-se as especificações de cada empreendimento e observados os valores máximos e mínimos previstos nesta Resolução.

Parágrafo 2º - Finda a assinatura do contrato de mandato de alienação do imóvel mediante incorporação imobiliária, o valor do preço social somente poderá ser alterado mediante condições estabelecidas no referido contrato.

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 Minha Casa Minha Vida ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - Após a conclusão da Fase de Estruturação, os Imóveis serão disponibilizados na "Vitrine de Imóveis", no ambiente digital do Programa, com informações relativas ao preço social, número mínimo de unidades sociais

pretendido e respectiva área privativa mínima, para divulgação às empresas privadas.

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 poderá se cadastrar no ambiente digital do Programa para receber informações sobre as inclusões de novos imóveis da “Vitrine de Imóveis” 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, a SH, com anuência do Município 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 conseqüente 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 SDUH, tanto para a fase interna como externa.

Parágrafo 1º - Paralelamente à divulgação do Imóvel na “Vitrine de Imóveis”, serão adotadas as providências necessárias, pela SDUH e Município, para abertura do Edital de Licitação.

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 SDUH, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de incorporação.

Parágrafo único - Em qualquer ação promocional em empreendimentos que tenham o suporte do Programa, incluindo placas em canteiros de obras e outros materiais de divulgação, a participação do Governo do Estado de São Paulo deverá ser evidenciada por meio de inclusão de logo tipo oficial do Programa, em igual tamanho e destaque em relação ao logo do Programa Minha Casa Minha Vida no Governo Federal, ou aquele que vir substituí-lo, sendo vedada a utilização de nomes, marcas, símbolos, logotipos, combinações de cores ou sinais e imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, conforme § 1, do art. 37, da Constituição Federal.

CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

Artigo 29 - A demanda apta à aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa 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, de acordo com as legislações municipais pertinentes, se houver e;
- (ii) Demanda cadastrada no site do Programa.

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 aquelas que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

Parágrafo 1º - Será considerado para fins de participação no sorteio ordenatório o cadastro de demanda realizado no sítio eletrônico indicado no edital de convocação, desde que formalizado até a data limite estabelecida para o encerramento das inscrições.

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, observando-se os seguintes percentuais de atendimento prioritário, conforme legislação vigente. Caso não haja demanda suficiente nas categorias prioritárias, as unidades poderão ser redistribuídas à demanda pública geral:

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;

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;

V - 76% (setenta e seis por cento) para a demanda pública geral cadastrada no site do Programa, que não se enquadre nas categorias anteriores.

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 famílias mencionadas na alínea "i", do inciso I, do artigo 29 deste Regulamento deverão ser incluídas pelo Município no site do Programa, exclusivamente durante o período de abertura das inscrições, não sendo permitida qualquer inclusão fora do prazo estabelecido.

Artigo 31 - 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 realizado mediante apoio técnico /organizado pela SDUH na disponibilização de ferramenta digital, e poderá contar com o apoio do município, conforme caso.

Parágrafo 1º - Após a realização do sorteio, a SDUH encaminhará ao Município a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, para que seja

procedido o início da convocação, para análise da documentação junto ao agente financeiro.

Parágrafo 2º - As famílias serão convocadas pelo incorporador-construtor para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme classificação do sorteio.

Parágrafo 3º - Os prazos e procedimentos de convocação das famílias sorteadas estarão previstos nos Editais de Convocação para abertura das inscrições.

Artigo 32 - A forma de composição da renda familiar e os demais critérios de enquadramento para a demanda do Programa serão aqueles estabelecidos pelo respectivo agente financeiro, bem como os previstos no regramento do programa habitacional de financiamento das unidades.

CAPÍTULO VIII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 36 - As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa 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), a depender das diretrizes da política habitacional do Estado no momento da eventual concessão, bem como das disponibilidades orçamentárias e financeiras.

ANEXO II

REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA (PROGRAMA CASA PAULISTA – PREÇO SOCIAL)

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 de Desenvolvimento Urbano e Habitação (“SDUH”), 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 SDUH 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 SDUH 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 SDUH 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 SDUH 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 SDUH (“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 SDUH 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 SDUH.

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, poderão receber subsídios pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes e conforme disponibilidade orçamentária e financeira.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SDUH:

- 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 Minha Casa Minha Vida , 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. Determinação, em conjunto com o Município, do número de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas, com base na elaboração do Estudo de Massa de cada área (
- VII. 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;
- VIII. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização do Plano Integrado a ser realizado pelo loteador- construtor;
- IX. Realização do sorteio ordenatório de demanda pública com o apoio do Município, no que couber
- X. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Loteamento do respectivo empreendimento; e
- XI. 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 da equipe técnica da SDUH
- 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 SDUH;
- V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento, conforme caso;
- VI. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, 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;

- VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;
- VIII. Promoção do procedimento licitatório para contratação do loteador- construtor e homologação do vencedor;
- IX. 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;
- X. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SDUH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e
- XI. Fornecimento à SDUH das informações necessárias para o desenvolvimento do Convênio, bem como concessão de autorização para que os servidores ou terceirizados indicados pela SDUH possam realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SDUH previstas no presente Regulamento; e
- XII. 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 SDUH 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 Minha Casa Minha Vida- 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 Minha Casa Minha Vida – 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. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio realizado pela SDUH com apoio do Município

X. Celebração dos Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção ou Requalificação de Empreendimento Imobiliário Com Garantia Hipotecária E Outras Avenças com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

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

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 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 site do programa: www.nosscasa.sp.gov.br 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 digitalmente, via acesso ao endereço eletrônico da SDUH, acompanhado dos seguintes documentos correspondentes à área ou terreno (imóvel) pretendido para análise preliminar da SDUH

- I. Ficha técnica do Imóvel devidamente preenchida, conforme anexo III deste regulamento;
- II. Declaração de inexistência – ou existência - de demanda judicial, conforme anexo XX deste regulamento;
- 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 descreto de desapropriação);
- V. Certidão Municipal de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo, emitida nos termos da legislação municipal correspondente;
- VI. Levantamento planialtimétrico do Imóvel;
- VII. Certidão de dados cadastrais do imóvel;
- VIII. Localização digital da área sem sistema georreferenciado (Google Earth)
- IX. Plano Diretor Estratégico, se houver;
- X. Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento);
- XI. Legislação específica acerca de habitação de interesse social, se houver;
- XII. 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.

Artigo 9º - Os imóveis poderão ser de propriedade:

- i. Pública dos Municípios paulistas;
- iii. Entidades de natureza habitacional integrantes da Administração Pública municipal da, com previsão de atuação nos municípios paulistas.

Parágrafo 1º - No caso em que o município OU entidades de natureza habitacional integrantes da Administração Pública municipal tiver apenas a posse de imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

Artigo 10 - Da posse dos documentos indicados no artigo 7 deste Regulamento e após visita ao local de representante da SDUH, a SDUH 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 SDUH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a decisão 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, a SDUH deliberará acerca 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, a SDUH I poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa NOSSA CASA.

Parágrafo 2º - Na hipótese do Imóvel ser rejeitado pela SDUH, 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 pela SDUH, 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 SDUH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser licitado.

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

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

Parágrafo 4º - Caso as providências elencadas como necessárias não sejam adotadas pelo Município no prazo previsto no Plano de Trabalho, sem justificativa razoável para tanto, a SDUH poderá, a seu exclusivo critério propor a extinção do convênio.

Artigo 15 - Paralelamente à adoção das providências mencionadas no artigo 14 deste Regulamento, a SDUH 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 SDUH 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 SDUH, será definido, em conjunto pela SDUHH e pelo Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

Parágrafo único - Na hipótese de não haver consenso entre a SDUH e o Município em algum aspecto dos parâmetros da licitação, o convênio poderá ser denunciado por qualquer uma das partes, sem a necessidade de aplicação de qualquer penalidade eventualmente prevista.

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 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	36m ²
DENSIDADE HABITACIONAL	7m ² por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
OUTORGA ONEROSA	Isenção

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.

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

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

RECORTES TERRITORIAIS		VALOR DA UH A PREÇO SOCIAL
Recorte 1	Município de São Paulo	R\$ 164.931,45
Recorte 2	a) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de Piracicaba, de São José do Rio Preto, Jundiaí, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R\$ 153.150,63
Recorte 3	Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, que não estejam na Região Metropolitana	R\$ 141.369,81
Recorte 4	Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R\$ 129.588,99

Parágrafo 1º - O valor do preço poderá ser alterado, a pedido do município e desde que formalmente autorizado pela SDUH, considerando-se as especificações de cada empreendimento e observados os valores máximos e mínimos previstos nesta Resolução.

Parágrafo 2º - Após a assinatura do contrato de mandato de alienação do imóvel mediante incorporação imobiliária, o valor do preço social somente poderá ser alterado mediante condições estabelecidas no referido contrato.

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 Minha Casa Minha Vida ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - Após a conclusão da Fase de Estruturação, os Imóveis serão disponibilizados 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

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 poderá se cadastrar no ambiente digital do Programa para receber informações sobre as inclusões de novos imóveis da “Vitrine de Imóveis

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, a SH, com anuência do Município poderá 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 SDUH, tanto para a fase interna como externa.

Parágrafo 1º - Paralelamente à divulgação do Imóvel na “Vitrine de Imóveis”, serão adotadas as providências necessárias, pela SDUH e Município, para abertura do Edital de Licitação.

Parágrafo 2º – 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 SDUH, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de loteamento.

Parágrafo único - Em qualquer ação promocional em empreendimentos que tenham o suporte do Programa, incluindo placas em canteiros de obras e outros

materiais de divulgação, a participação do Governo do Estado de São Paulo deverá ser evidenciada por meio de inclusão de logo tipo oficial do Programa, em igual tamanho e destaque em relação ao logo do Programa Minha Casa Minha Vida no Governo Federal, ou aquele que vir substituí-lo, sendo vedada a utilização de nomes, marcas, símbolos, logotipos, combinações de cores ou sinais e imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, conforme § 1, do art. 37, da Constituição Federal.

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, de acordo com as legislações municipais pertinentes, se houver e;

(ii) Demanda cadastrada no site 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 aquelas que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

Parágrafo 1º - Será considerado para fins de participação no sorteio ordenatório o cadastro de demanda realizado no sítio eletrônico indicado no edital de convocação, desde que formalizado até a data limite estabelecida para o encerramento das inscrições

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, observando-se os seguintes percentuais de atendimento prioritário, conforme legislação vigente. Caso não haja demanda suficiente nas categorias prioritárias, as unidades poderão ser redistribuídas à demanda pública geral:

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;

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;

V. 76% (setenta e seis por cento) para a demanda pública geral cadastrada no site do Programa, que não se enquadre nas categorias anteriores.

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 famílias mencionadas na alínea "i", do inciso I, do artigo 29 deste Regulamento deverão ser incluídas pelo Município no site do Programa, exclusivamente durante o período de abertura das inscrições, não sendo permitida qualquer inclusão fora do prazo estabelecido

Artigo 31 - 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 pela SDUH na disponibilização de ferramenta digital, e poderá contar com o apoio do município, conforme caso.

Parágrafo 1º - Após a realização do sorteio, a SDUH encaminhará ao Município a lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, para que seja procedida a convocação, para análise da documentação junto ao agente financeiro.

Parágrafo 2º - As famílias serão convocadas pelo loteador-construtor para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme classificação do sorteio.

Parágrafo 3º - Os prazos e procedimentos de convocação das famílias sorteadas estarão previstos nos Editais de Convocação para abertura das inscrições.

Artigo 32 - 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,

CAPÍTULO VII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 33 - 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), a depender das diretrizes da política habitacional do Estado no momento da eventual concessão, bem como das disponibilidades orçamentárias e financeiras.

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 SDUH nº XX/2025, que estabelece o Regulamento do Programa NOSSA CASA, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado – INCORPORAÇÃO ou PLANO INTEGRADO, (adequar conforme caso), que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame, bem como inexistente qualquer demanda judicial referente a tal área em curso.

Endereço da área:

ANEXO V

MODELO DE PLANO DE TRABALHO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I. Identificação do ente conveniado

1. *Dados básicos do Município*

Município:

Endereço da sede:

CEP:

2. Identificação do responsável legal do Município

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

3. Identificação do responsável pelo Convênio no Município

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

Este Convênio será coordenado pela Subsecretaria de Habitação Social-SHS

III. Justificativa

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

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 enfrentamento 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 federais) 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 SHS

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SDUH, 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 SDH 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 SDUH)

- 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 o processo de licitação a ser realizado pelo Município de XXXXXXX,
- vii.* Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) ambiente para exposição dos imóveis (“Vitrine de Imóveis e (c) 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 SDUH ou por averiguação direta da Subsecretaria de Habitação Social, 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 SDUH/SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

a. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos e construtivos

SDUH/SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

- 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

SDUH/ SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

- a. Avaliação do Imóvel municipal;
- b. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis"

SDUH/SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

- a. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos públicos
- b. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

viii. Realização de processo licitatório

MUNICÍPIO

- a. Realização do processo licitatorio com base da lei 14.133/2,021, na modalidade Leilão para seleção do incorporador-construtor;
- b. Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
- c. Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

ix. Incorporação imobiliária.

SDUH/SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

- 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

SDUH/SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL- SHS

- a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa e;
- b. Realização do sorteio classificatório para seleção de demanda pública.

MUNICÍPIO

- a. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa, conforme caso;

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 SDUH.

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 SDUH 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 SDUH 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 SDUH 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 regulamentares² 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 SHS, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da SHS, 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 SDUH aos titulares do Imóvel será providenciado pela SHS a, 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.

V. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SDUH/SHS onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SDUH 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)

VI. 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	R\$ []

	da matrícula, desmembramento de área, apuração de área remanescente e baixa de contencioso)	
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\$ []

VII.

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 terrenos públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados				x	x	x											
Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas									x	x	x						

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

Este Convênio será coordenado pela Subsecretaria de Habitação Social-SHS.

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 federais) 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 SHS

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SDUH, 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 SDUH 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 SDUH)*
- 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 o processo de licitação a ser realizado pelo Município de XXXXXX
- vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) ambiente para exposição dos imóveis (“Vitrine de Imóveis”) (c) 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 SDUH ou por averiguação direta SHS, 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 SDUH/SHS

a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

b. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

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

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

MUNICÍPIO

b. 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*

SDUH/SHS

- a. Avaliação do Imóvel municipal;
 - b. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.
- vii. Disponibilização de terreno na "Vitrine de Imóveis"*
- a. SDUH/SHS Disponibilização de ambiente digital para exposição dos terrenos
 - b. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.
- viii. Realização de processo licitatório*

MUNICÍPIO

- a. Realização do processo licitatorio com base da lei 14.133/2,021, na modalidade Leilão para seleção do loteador-construtor;
 - b. Promover os atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
 - c. Promover os atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.
- ix. Plano Integrado.*
- a. SDUH/SHS 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*

a. SDUH/SHSDisponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.

b. Realização do sorteio classificatório para seleção de demanda pública

MUNICÍPIO

c. Indicação da demanda pública municipal, nos termos das normas do Programa; e

d.

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 SDUH.

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 SDUH, 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 SDUHH 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 SDUH 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 regulamentares⁴ 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

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela SHSpor meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta daSHS, 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 SDUH aos titulares do Imóvel será providenciado pela SHS, 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 SHS onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SHS 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 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 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 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				

PREDOMINÂNCIA DE USO NO ENTORNO PRÓXIMO: *RESIDENCIAL HORIZONTAL / RESIDENCIAL VERTICAL / COMERCIAL-SERVIÇO / INDUSTRIAL / RURAL*

PADRÃO DE OCUPAÇÃO DO ENTORNO PRÓXIMO: *ALTO / MÉDIO / BAIXO / INEXISTENTE*

DISTÂNCIA DE TRANSPORTE COLETIVO ATÉ A ÁREA:

PONTO DE ÔNIBUS MAIS PRÓXIMO: *EM METROS / QUAL*

ESTAÇÃO DE METRÔ MAIS PRÓXIMA: *EM METROS / QUAL*

ESTAÇÃO DE TREM MAIS PRÓXIMA: *EM METROS / QUAL*

PONTO DE VLT MAIS PRÓXIMO: *EM METROS / QUAL*

OUTRO QUAL?: *EM METROS*

5. SERVIÇOS URBANOS

5.1 REDES DE INFRA-ESTRUTURA / SERVIÇOS DO ENTORNO:

ÁGUA:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ESGOTO:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ÁGUAS PLUVIAIS:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ENERGIA ELÉTRICA:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ILUMINAÇÃO PÚBLICA:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

COLETA DE LIXO:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

PAVIMENTAÇÃO:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

GUIAS E SARJETAS:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

GÁS:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

5.2. EQUIPAMENTOS PÚBLICOS DO ENTORNO

PRÉ-ESCOLA:

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ESCOLA DE 1º GRAU

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

ESCOLA DE 2º GRAU

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

CRECHE

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

POSTO DE SAÚDE

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

HOSPITAL

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

PRONTO SOCORRO

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

DELEGACIA / POSTO POLICIAL

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL

PARQUES / PRAÇAS

DISPONÍVEL - ATENDE SATISFATÓRIAMENTE DISPONÍVEL - ATENDE PRECARIAMENTE NÃO DISPONÍVEL