



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

EDITAL DE CONCORRÊNCIA PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

CONCORRÊNCIA. nº 014/2023

PROCESSO nº 221/2023

LOCAL, DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: PAÇO MUNICIPAL (DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES), PRAÇA JUCA NOVAES, 1.169, CENTRO, AVARÉ/SP, DIA 17/08/2023 ÀS 09:00 HORAS

O MUNICÍPIO DE AVARÉ, doravante referido(a) como MUNICÍPIO, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberta em sua Prefeitura, situada no endereço Praça Juca Novaes, 1.169, centro, Avaré/SP, licitação na modalidade de CONCORRÊNCIA do tipo MAIOR OFERTA, para alienação do imóvel denominado CHÁCARA PRATÂNIA, localizado no município de Avaré, devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré sob a matrícula nº 48.549, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital, visando a produção de unidades habitacionais por meio de incorporação por mandato.

Esta licitação será regida pela Lei Federal nº 8.666/1993, com as alterações posteriores, e pelas demais normas legais e regulamentares aplicáveis à espécie. O Edital poderá ser consultado pelos interessados nos sites www.avare.sp.gov.br ou na sede do MUNICÍPIO, mediante simples requerimento ou por meio eletrônico.

Os ENVELOPES Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e os ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA serão recebidos em sessão pública que será realizada no dia, horário e local acima indicados, sendo conduzida pela Comissão Julgadora da Licitação.

1. OBJETO

1.1. **Descrição.** Constitui objeto deste Edital a seleção de incorporadora visando alienação do imóvel denominado CHÁCARA PRATÂNIA, localizado no município de Avaré, devidamente



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 2)

matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré sob a matrícula nº 48.549, de propriedade do MUNICÍPIO para que ali ocorra a produção de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária através de empreendimento imobiliário vertical, parte delas destinadas à demanda pública, através de mandato outorgado à incorporadora na forma do §1º do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade “Municípios”, conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019 e Resoluções pertinentes e de acordo com o Termo de Referência – Anexo IV deste Edital.

1.2. **Adjudicação.** A adjudicação será realizada pela totalidade do objeto.

1.3. **Transmissão da posse.** O imóvel encontra-se desocupado e sua posse será transferida na forma regulada pela minuta de Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária – Anexo V deste Edital.

1.4. **Documentação.** A documentação do imóvel está à disposição dos interessados na Prefeitura Municipal no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, bem como no sítio eletrônico da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação por meio do Portal do Programa NOSSA CASA (www.nossacasa.sp.gov.br) no ambiente “Empresas”, pela opção “Vitrine de Imóveis”.

2.CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. **Participantes.** Poderão participar do certame todas as pessoas jurídicas cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação e que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

2.1.1. **Cadastro no Programa NOSSA CASA.** Os interessados podem providenciar prévio cadastro no sítio eletrônico da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, por meio do portal do Programa NOSSA CASA (www.nossacasa.sp.gov.br) no ambiente “Empresas”, bem como para acessar a documentação disponível a respeito do imóvel, no mesmo sítio, no ambiente empresas, pela opção “Vitrine de Imóveis”, disponível a partir da fase de divulgação de imóveis, conforme regulamentado pela Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações, Anexo IX.

2.2. **Consórcios.** Será admitida a participação de empresas em consórcio, nos termos do artigo 33 da Lei Federal nº 8.666/1993.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 3)

2.2.1. No caso de consórcio entre empresas brasileiras e estrangeiras, a liderança caberá, obrigatoriamente, à empresa brasileira, nos termos do artigo 33, §1º, da Lei Federal nº 8.666/1993, a qual ficará obrigada a atender às condições de liderança fixadas no Edital;

2.2.2. O compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito pelos consorciados, deverá ser apresentado dentro do ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e incluir, pelo menos, os seguintes elementos:

- a) Designação do consórcio e sua composição;
- b) Finalidade do consórcio;
- c) Prazo de duração do consórcio, que deve coincidir, no mínimo, com o prazo de vigência contratual;
- d) Endereço do consórcio e o foro competente para dirimir eventuais demandas entre os consorciados;
- e) Definição das obrigações e responsabilidades de cada consorciado e das prestações específicas, inclusive a proporção econômica e financeira da respectiva participação de cada consorciado em relação ao objeto licitado;
- f) Previsão de responsabilidade solidária de todos os consorciados pelos atos praticados pelo consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato, abrangendo também os encargos fiscais, trabalhistas e administrativos referentes ao objeto da contratação;
- g) Indicação da empresa responsável pelo consórcio e seu respectivo representante legal, que terá poderes para receber citação, interpor e desistir de recursos, firmar o contrato e praticar todos os demais atos necessários à participação na licitação e execução do objeto contratado;
- h) Compromisso subscrito pelas consorciadas de que o consórcio não terá a sua composição modificada sem a prévia e expressa anuência do MUNICÍPIO até o cumprimento do objeto da contratação, mediante a emissão do termo de recebimento definitivo, observado o prazo de duração do consórcio, definido na alínea “c” deste item 2.2.2.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 4)

2.2.3. É vedada a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, em mais de um consórcio ou isoladamente, nos termos do artigo 33, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993;

2.2.4. O licitante vencedor fica obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e registro do consórcio, nos termos de seu compromisso de constituição.

2.2.5. Cada consorciado, individualmente, deverá atender as exigências relativas à habilitação jurídica e à regularidade fiscal e trabalhista previstas neste Edital.

2.2.6. A participação através de consórcio poderá se dar na forma de Sociedade de Propósito Específico – SPE, a ser constituída previamente à celebração do contrato, mas condicionada à apresentação desde logo, dentro do ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, de:

- a) Minuta do Estatuto Social em conformidade com a legislação brasileira, bem como eventual acordo de acionistas;
- b) Composição dos órgãos da Administração;
- c) Estrutura organizacional;
- d) Composição do capital social, identificando a participação de cada empresa consorciada para a licitação;
- e) Previsão de delegação de poder decisório da SPE.

2.3. Vedações. Não poderão participar da presente licitação pessoas jurídicas:

2.3.1. Que estejam com o direito de licitar e contratar temporariamente suspenso, ou que tenham sido impedidas de licitar e contratar com a Administração Pública municipal, com base no artigo 87, inciso III, da Lei Federal nº 8.666/1993 e no artigo 7º da Lei Federal nº 10.520/2002;

2.3.2. Que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública federal, estadual ou municipal, nos termos do artigo 87, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993;

2.3.3. Que possuam vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com a autoridade competente, o subscritor do Edital ou algum dos membros da Comissão Julgadora da Licitação, nos termos do artigo 9º da Lei Federal nº 8.666/1993;

2.3.4. Que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 5)

2.3.5. Que tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011;

2.3.6. Que estejam proibidas de contratar com a Administração Pública em virtude de sanção restritiva de direito decorrente de infração administrativa ambiental, nos termos do art. 72, § 8º, inciso V, da Lei Federal nº 9.605/1998;

2.3.7. Que tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;

2.3.8. Que tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 108, da Lei Complementar Estadual nº 709/1993;

2.3.9. Que tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011.

3. PROPOSTA E CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

3.1. **Proposta.** A proposta a ser apresentada no ENVELOPE Nº 2 deve expressar o número de “Unidades Sociais”, assim compreendidas como unidades habitacionais autônomas padrão destinadas à Demanda Pública, como também deve informar a respectiva área útil interna mínima padrão destas unidades. A construção e a disponibilização destas “Unidades Sociais” à Demanda Pública representarão a remuneração pelo imóvel acima identificado.

3.1.1. **Preço Social e área útil interna mínima.** As “unidades sociais” serão oferecidas pelo licitante vencedor por um “Preço Social” individual de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais) e deverão ter uma área útil interna padrão de, no mínimo, 40 (quarenta) m² contemplando, no mínimo, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada para veículos de passeio.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 6)

3.1.2. **Reajuste do “Preço Social”.** O valor do “Preço Social” referido no subitem acima será reajustado nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo V.

3.2. **Critério de classificação.** A proposta vencedora será aquela que ofertar o maior número de “Unidades Sociais”. Em caso de empate, o critério para seleção do vencedor será a maior área útil interna padrão proposta, considerando duas casas decimais e, persistindo o empate, será aplicado o critério do item 8.9 deste Edital. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio, na forma do art. 32 do Regulamento do Programa Nossa Casa, veiculado pela Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações – Anexo IX deste Edital.

3.3. **Implantação de empreendimento habitacional.** O licitante vencedor deverá implantar empreendimento habitacional vertical no imóvel acima descrito de acordo com o Termo de Referência que constitui – Anexo IV deste Edital, ficando a seu critério a implantação de unidades adicionais não caracterizadas como “Unidades Sociais” e, neste caso, denominadas “Unidades de Mercado”.

3.3.1. **Comercialização das unidades.** A destinação e as condições de comercialização das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado” deverão observar os termos da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo V e da Resolução da SH nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações – Anexo IX deste Edital, inclusive quanto a hipóteses de insuficiência de demanda e desistência ou inadimplemento de adquirentes das unidades.

3.3.2. **Demanda Pública.** A Demanda Pública para os adquirentes das “Unidades Sociais” será estabelecida de acordo com a ordem de listagens indicadas pelo MUNICÍPIO, contemplando tanto a demanda pública prioritária, indicada diretamente pelo MUNICÍPIO, como a demanda pública cadastrada no sítio do Programa NOSSA CASA, nos termos da minuta de Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária – Anexo V.

3.4. **Programas habitacionais vinculantes.** O empreendimento a ser implantado pelo licitante vencedor deverá se enquadrar nas regras do Programa Minha Casa Minha Vida, nos termos da Lei Fed. 11.977/2009, de seu sucessor, o Programa Casa Verde Amarela, nos termos da Lei Fed. 14.118/2021, ou de eventual outro programa habitacional sucessor ou similar e respectiva



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 7)

regulamentação, e do Programa NOSSA CASA, nos termos do Decreto Est. 64.419/2019 e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios do(s) programa(s) de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

3.5. Riscos do empreendimento. As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral conclusão do empreendimento e pelos riscos financeiros relativos à comercialização de todas as unidades habitacionais (sociais e de mercado) recaem inteiramente sobre o licitante vencedor que assumir a incorporação, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo V.

4. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES

4.1. Envelopes. O ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e o ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA deverão ser apresentados separadamente, em 2 (dois) envelopes opacos, fechados e indevassáveis, rubricados no fecho e contendo em sua parte externa a identificação do licitante (razão social e CNPJ), a referência ao MUNICÍPIO e o número deste Edital, conforme o exemplo:

ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA
CONCORRÊNCIA nº 014/2023 MUNICÍPIO DE AVARÉ (RAZÃO SOCIAL e CNPJ)	CONCORRÊNCIA nº 014/2023 MUNICÍPIO DE AVARÉ (RAZÃO SOCIAL e CNPJ)

4.2. Declarações complementares. Os licitantes deverão apresentar, fora dos envelopes indicados no item 4.1, as seguintes declarações complementares:

4.2.1. Declaração de pleno cumprimento dos requisitos de habilitação, em conformidade com o modelo constante do Anexo VII;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 8)

4.2.2. Em se tratando de microempresa ou de empresa de pequeno porte, declaração subscrita por representante legal do licitante afirmando o seu enquadramento nos critérios previstos no artigo 3º da Lei Complementar Federal nº 123/2006, bem como sua não inclusão nas vedações previstas no mesmo diploma legal, em conformidade com o modelo constante do Anexo VII;

4.2.3. Declaração de conhecimento dos parâmetros urbanísticos do imóvel e das condições de mercado relativas ao empreendimento;

4.2.4. Declaração de conhecimento das resoluções vigentes do Programa Nossa Casa;

4.3. **Comprovação da condição de ME/EPP.** Sem prejuízo das declarações exigidas nos itens 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3 e 4.2.4 e admitida a indicação, pelo licitante, de outros meios e documentos aceitos pelo ordenamento jurídico vigente, a condição de microempresa ou de empresa de pequeno porte será comprovada da seguinte forma:

4.3.1. Se sociedade empresária, pela apresentação de certidão expedida pela Junta Comercial competente;

4.3.2. Se sociedade simples, pela apresentação da “Certidão de Breve Relato de Registro de Enquadramento de Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte”, expedida pelo Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas.

4.4. A apresentação da declaração complementar prevista no item 4.2.2 deve ser feita apenas pelos licitantes que pretendam se beneficiar do regime legal simplificado e diferenciado para microempresa ou empresa de pequeno porte e que não tenham sido alcançadas por nenhuma hipótese legal de exclusão. A apresentação da declaração sem que haja o efetivo enquadramento está sujeita à aplicação das sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.

4.5. **Entrega dos envelopes.** Os licitantes interessados em participar do certame poderão entregar o ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e o ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA no dia da sessão pública ou enviá-los por correspondência.

4.5.1. **Envio por correspondência.** A correspondência, com aviso de recebimento, deverá ser endereçada à Comissão Julgadora da Licitação, para o endereço indicado no preâmbulo deste Edital. O envelope externo deverá conter o ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO e o ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA, bem como as declarações complementares, e será admitido com antecedência mínima de 1 (uma) hora do momento marcado para a abertura da sessão pública.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 9)

4.5.2. O licitante deverá indicar, no envelope externo, abaixo das informações do destinatário, as seguintes informações:

URGENTE CONCORRÊNCIA nº 014/2023 DATA DA SESSÃO: 17/08/2023 HORÁRIO: 09:00

5. CONTEÚDO DOS ENVELOPES

5.1. **ENVELOPE Nº 1.** No ENVELOPE Nº 1 - DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO o licitante deverá conter os documentos adiante mencionados:

5.1.1. Habilitação Jurídica

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF do proponente ou, no caso de participação em grupo de todos os proponentes;
- b) cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais;
- c) cópias dos documentos de eleição dos atuais administradores, tratando-se de sociedades por ações;
- d) cópia do ato constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedades civis, acompanhado de prova de estar a diretoria em exercício;
- e) decreto de autorização, tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- f) instrumento de procuração, contendo os elementos do item 2.2, em caso de participação em consórcio;
- g) termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme Anexo VII.

5.1.2. Regularidade fiscal e trabalhista

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas, do Ministério da Fazenda (CNPJ);



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 10)

- b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, relativo à sede ou domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;
- c) Certificado de regularidade do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CRF – FGTS);
- d) Certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de débitos trabalhistas (CNDT);
- e) Certidão negativa, ou positiva com efeitos de negativa, de débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União;
- f) Certidão de regularidade de débitos tributários com a Fazenda Estadual;
- g) Certidão emitida pela Fazenda Municipal da sede ou domicílio do licitante que comprove a regularidade de débitos tributários relativos ao Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN.

5.1.3. Qualificação econômico-financeira

- a) Certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou do domicílio do empresário individual;
 - a.1) Caso o licitante esteja em recuperação judicial ou extrajudicial, deverá ser comprovado o acolhimento do plano de recuperação judicial ou a homologação do plano de recuperação extrajudicial, conforme o caso.
- b) Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta;
 - b.1) O balanço patrimonial deverá estar assinado por contador ou por outro profissional equivalente, devidamente registrado no Conselho Regional de Contabilidade;
 - b.2) no caso de empresa constituída no exercício social vigente, admite-se a apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis referentes ao período de existência da sociedade;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 11)

b.3) as sociedades por ações deverão apresentar as demonstrações contábeis publicadas, de acordo com a legislação pertinente.

5.1.4. Qualificação técnica

a) Capacidade técnico-operacional, comprovada por meio de (i) atestados fornecidos por pessoa jurídica em nome do licitante ou de seu sócio e responsável técnico ou (ii) por qualquer outra documentação que comprove a prévia execução de incorporação imobiliária de características e complexidade semelhantes às constantes do objeto da licitação, demonstrado, no mínimo, a produção de 50% (cinquenta por cento) do total das unidades habitacionais previstas no presente empreendimento, admitido o somatório de atestados e/ou de documentos para esta comprovação.

b) Declaração de que disporá, na data da contratação, de equipe técnica composta por pelo menos um engenheiro responsável.

c) Certificado de visita técnica, conforme um dos modelos constantes do Anexo VII.

c.1). A visita técnica tem como objetivo verificar as condições locais, avaliar a quantidade e a natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à execução do objeto da licitação, permitindo aos interessados colher as informações e subsídios que julgarem necessários para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, não cabendo ao MUNICÍPIO nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita técnica.

c.2). Poderão ser feitas tantas visitas técnicas quantas cada interessado considerar necessário. As visitas devem ser previamente agendadas e poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública.

c.3). Competirá a cada interessado, quando da visita técnica, fazer-se acompanhar dos técnicos e especialistas que entender suficientes para colher as informações necessárias à elaboração da sua proposta.

c.4). As prospecções, investigações técnicas, ou quaisquer outros procedimentos que impliquem interferências no local em que serão prestados os serviços deverão ser previamente autorizados pelo MUNICÍPIO, se necessárias previamente ao início das obras.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 12)

c.5) O interessado não poderá pleitear modificações nos preços, nos prazos ou nas condições contratuais, tampouco alegar quaisquer prejuízos ou reivindicar quaisquer benefícios sob a invocação de insuficiência de dados ou de informações sobre o local em que serão executados os serviços objeto da contratação.

c.6) O licitante que optar pela não realização da visita técnica deverá, para participar do certame, apresentar declaração afirmando que tinha ciência da possibilidade de fazê-la, mas que, ciente dos riscos e consequências envolvidos, optou por formular a proposta sem realizar a visita técnica que lhe havia sido facultada, conforme um dos modelos constantes do Anexo VII do Edital.

5.1.5. Declarações e outras comprovações

5.1.5.1. Declaração subscrita por representante legal do licitante, em conformidade com um dos modelos constantes do Anexo VIII, atestando que:

- a) se encontra em situação regular perante o Ministério do Trabalho no que se refere a observância do disposto no inciso XXXIII do artigo 7.º da Constituição Federal;
- b) não se enquadra em nenhuma das vedações de participação na licitação do item 2.3 deste Edital;
- c) cumpre as normas relativas à saúde e segurança do trabalho, nos termos do artigo 117, parágrafo único, da Constituição Estadual.

5.1.5.2. Declaração, subscrita por representante legal do licitante, comprometendo-se a cumprir o disposto na Lei Estadual nº 12.684, de 26 de julho de 2007, a qual proíbe o uso, no Estado de São Paulo, de produtos, materiais ou artefatos que contenham quaisquer tipos de amianto ou asbesto ou outros minerais que, acidentalmente, tenham fibras de amianto na sua composição (Lei Estadual nº 16.775/2018), de acordo com um dos modelos constantes do Anexo VIII deste Edital.

5.1.5.3. Declaração subscrita por representante legal do licitante, de acordo com um dos modelos constantes do Anexo VIII deste Edital, de que está apto a satisfazer a análise de risco empreendida em programas habitacionais com recursos do FGTS,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 13)

comprometendo-se a apresentar, por ocasião do assinatura do contrato com o MUNICÍPIO, a comprovação de que a empresa tem análise de risco junto ao Agente Financeiro compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, de acordo com seu enquadramento formal no Programa Casa Verde e Amarela ou seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964.

5.1.6. Disposições gerais sobre os documentos de habilitação

5.1.6.1. Forma de apresentação. A documentação de habilitação poderá ser apresentada em original, em cópia autenticada ou em cópia simples que, à vista do original, será autenticada por membro da Comissão Julgadora da Licitação na própria sessão pública.

5.1.6.2. Validade das certidões. Na hipótese de não constar prazo de validade nas certidões apresentadas, a Comissão Julgadora da Licitação aceitará como válidas as expedidas até 180 (cento e oitenta) dias imediatamente anteriores à data da sessão pública para entrega dos envelopes e declarações complementares.

5.1.6.3. Omissão ou falha. A não apresentação dos documentos acima mencionados ou sua apresentação em desacordo com o solicitado no presente Edital implicará a desclassificação da proposta, facultando-se a realização de diligência pela Comissão de Licitação visando o saneamento.

5.2. ENVELOPE Nº 2. No ENVELOPE Nº 2 - PROPOSTA o licitante deverá apresentar, conforme modelo do Anexo III,

- a) o número de “Unidades Sociais” que se dispõe a edificar no empreendimento, bem como a respectiva área útil interna mínima padrão de cada uma destas unidades;
- b) o prazo proposto para a conclusão do empreendimento, contemplando 2 (duas) etapas, respeitados os limites máximos previstos no Termo de Referência – Anexo IV: i. o prazo da etapa inicial, incluindo o licenciamento do empreendimento, a celebração do financiamento com o Agente Financeiro e a contratação da demanda inicial e ii. o prazo estimado para a etapa de execução do empreendimento, compatível com as condições exigidas pelos Agentes Financeiros.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 14)

5.2.1. As propostas não devem conter rasuras, emendas, borrões ou entrelinhas, e nem poderão impor condições, devendo limitar-se ao objeto desta licitação.

5.2.2. É vedada a apresentação, pelo mesmo licitante, de propostas alternativas, ou de figurar, a mesma pessoa jurídica, em mais de uma proposta para o imóvel, sob pena de desclassificação.

5.2.3. As propostas terão validade de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos a partir da data limite prevista para a entrega dos envelopes, ficando sem qualquer efeito menção em sentido contrário eventualmente consignada nas mesmas.

5.2.4. O licitante deverá arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros, mas que sejam previsíveis em seu ramo de atividade.

6. SESSÃO PÚBLICA DE ENTREGA DOS ENVELOPES E DECLARAÇÕES COMPLEMENTARES

6.1. **Credenciamento.** No local, data e horário indicados no preâmbulo deste Edital, a Comissão Julgadora da Licitação instalará a sessão pública para receber os ENVELOPES Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, os ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA e as declarações complementares a que se refere o subitem 4.2, e, na sequência, procederá ao credenciamento dos representantes dos licitantes.

6.1.1. O licitante poderá apresentar-se à sessão pública por intermédio de seu representante legal ou de pessoa devidamente credenciada, mediante procuração com poderes específicos para intervir em qualquer fase do procedimento licitatório, inclusive para interpor recursos ou desistir de sua interposição.

6.1.2. Os representantes deverão identificar-se exibindo documento oficial de identificação, acompanhado do contrato social ou estatuto em vigor, do ato de designação dos dirigentes e do instrumento de procuração, quando for o caso, e outros documentos eventualmente necessários para a verificação dos poderes do outorgante e do mandatário.

6.1.3. É vedada a representação de mais de um licitante por uma mesma pessoa.

6.2. **Participação na sessão pública.** A sessão será pública e poderá ser assistida por qualquer pessoa, mas somente será admitida a manifestação dos representantes devidamente credenciados



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 15)

pela Comissão Julgadora da Licitação, na forma dos itens 6.1.1 a 6.1.3, não sendo permitidas atitudes desrespeitosas, que causem tumultos ou perturbem o bom andamento dos trabalhos.

6.3. Aceitação tácita. A entrega dos envelopes à Comissão Julgadora da Licitação implica na aceitação, pelo licitante, de todas as normas e condições estabelecidas neste Edital, bem como implica a obrigatoriedade de manter todas as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, obrigando-se o licitante a declarar, sob as penas da lei, a superveniência de fato impeditivo a participação, quando for o caso.

7. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Abertura dos envelopes. Após o credenciamento dos presentes, serão abertos os ENVELOPES Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO dos licitantes.

7.1.1. Iniciada a abertura do primeiro ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO estará encerrada a possibilidade de admissão de novos participantes no certame.

7.1.2. Os ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA serão rubricados pelos representantes dos licitantes e pelos membros da Comissão Julgadora da Licitação e serão mantidos fechados e inviolados até a respectiva abertura em momento próprio da sessão pública.

7.2. Verificação das condições de participação. Como condição prévia ao exame dos documentos contidos no ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, a Comissão Julgadora da Licitação verificará o eventual descumprimento pelo licitante das condições de participação previstas no item 2.3 deste Edital.

7.2.1. Serão consultados os seguintes cadastros:

7.2.1.1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS (<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>);

7.2.1.2. Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNIA, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php).

7.2.2. A consulta ao cadastro de que trata o item 7.2.1.2 será realizada em nome da pessoa jurídica licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429/1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 16)

de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

7.2.3. Constatada a ausência de condições de participação, a Comissão Julgadora da Licitação reputará o licitante inabilitado.

7.3. Análise. A análise da habilitação será feita a partir do exame dos documentos apresentados pelo licitante no ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO em face das exigências previstas no subitem 5.1 deste Edital.

7.3.1. A Comissão Julgadora da Licitação poderá suspender a sessão pública para analisar os documentos apresentados, marcando, na mesma oportunidade, nova data e horário em que retomará os trabalhos, informando aos licitantes. Nessa hipótese, os documentos de habilitação já rubricados e os ENVELOPES Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO ainda não abertos permanecerão em poder da Comissão até que seja concluída a análise da habilitação.

7.3.2. Será admitido o saneamento de erros ou falhas relativas aos documentos de habilitação mediante despacho fundamentado da Comissão Julgadora da Licitação, registrado em ata e acessível a todos.

7.3.2.1. As falhas passíveis de saneamento relativas a situação fática ou jurídica preexistente na data da abertura da sessão pública de entrega dos envelopes e declarações complementares, indicada no preâmbulo do Edital.

7.3.2.2. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará no afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

7.4. Regularidade fiscal e trabalhista de ME/EPP. Não será exigida a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista para a habilitação de microempresas ou empresas de pequeno porte. Entretanto, será obrigatória a apresentação dos documentos indicados no subitem 5.1.2 deste Edital no ENVELOPE Nº 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO, ainda que apresentem alguma restrição.

7.4.1. Será assegurado o prazo de cinco dias úteis contados a partir do momento em que o licitante for declarado vencedor do certame para regularização da regularidade fiscal e trabalhista. Este prazo, a critério da Comissão Julgadora da Licitação, poderá ser prorrogado por igual período.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 17)

7.4.2. A não regularização da regularidade fiscal e trabalhista no prazo indicado no item 7.4.1 deste Edital implicará na decadência do direito à contratação, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, sendo facultado à Comissão Julgadora da Licitação convocar os licitantes remanescentes para a assinatura do contrato, na ordem de classificação, ou revogar a licitação.

7.5. **Licitação fracassada.** Na hipótese de inabilitação de todos os licitantes, a Comissão Julgadora da Licitação poderá fixar aos licitantes o prazo de oito dias úteis para a apresentação de nova documentação, marcando-se nova data para a sessão pública mediante publicação na imprensa oficial.

7.6. **Devolução dos envelopes.** Os ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA dos licitantes inabilitados serão devolvidos fechados depois de transcorrido o prazo legal sem interposição de recurso ou, caso interposto, no caso de desistência ou após a prolação de decisão desfavorável ao recurso.

8. JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

8.1. **Abertura dos envelopes.** Após a habilitação dos licitantes, serão abertos os ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA. Os documentos neles contidos serão verificados e rubricados pelos representantes dos licitantes e pelos membros da Comissão e, posteriormente, serão juntados ao respectivo processo administrativo.

8.1.1. A critério da Comissão Julgadora da Licitação, a abertura dos ENVELOPES Nº 2 – PROPOSTA será feita na mesma sessão pública.

8.2. **Análise.** Os documentos contidos no ENVELOPE Nº 2 – PROPOSTA serão analisados pela Comissão Julgadora da Licitação, que verificará a exatidão de seu conteúdo e procederá às correções correspondentes, caso necessário, com vistas à definição do número proposto de “unidades sociais” e da área útil interna mínima padrão proposta para cada “unidade social”.

8.3. **Desclassificação.** Será desclassificada a proposta que:

8.3.1. estiver em desacordo com qualquer das exigências estabelecidas neste Edital;

8.3.2. contiver vícios ou ilegalidades, for omissa ou apresentar irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento;

8.3.3. tiver sido formulada por licitantes participantes de cartel, conluio ou qualquer acordo colusivo voltado a fraudar ou frustrar o caráter competitivo do presente certame licitatório.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 18)

8.4. **Diligências complementares.** A Comissão Julgadora da Licitação poderá a qualquer momento solicitar aos licitantes quaisquer esclarecimentos que julgar necessários para analisar a aceitabilidade da proposta.

8.5. **Julgamento.** Não serão consideradas, para fins de julgamento da proposta, ofertas de vantagem não prevista neste instrumento convocatório, baseadas nas propostas dos demais licitantes ou que apresentem condições diferentes das fixadas neste Edital.

8.6. **Classificação.** O julgamento das propostas será efetuado pela Comissão Julgadora da Licitação, que elaborará a lista de classificação observando a ordem decrescente do número de “Unidades Sociais” proposto e, havendo empate, da área útil interna padrão proposta da “Unidade Social”, também em ordem decrescente, considerada até a casa decimal com dois dígitos.

8.6.1. Serão admitidas propostas com número de “Unidades Sociais” fracionado até a casa decimal com dois dígitos, hipótese em que a fração corresponderá a um valor equivalente proporcional ao “Preço Social” definido neste Edital, a ser eventual e oportunamente utilizado como subsídio aos adquirentes destas unidades.

8.7. **Empate ficto.** Será assegurado direito de preferência aos licitantes que sejam microempresas ou empresas de pequeno porte cujas propostas sejam iguais ou até 10% (dez por cento) inferiores à proposta mais bem classificada na lista de que trata o item 8.6.

8.7.1. A microempresa ou empresa de pequeno porte nas condições do item 8.7 que tiver apresentado a melhor proposta será convocada pela Comissão Julgadora da Licitação para apresentar nova oferta superior à proposta mais bem classificada.

8.7.2. Caso haja empate entre as microempresas ou empresas de pequeno porte nas condições do item 8.7, a Comissão Julgadora da Licitação realizará sorteio para identificar aquela que primeiro poderá apresentar a nova oferta, nos termos do item 8.7.1.

8.7.3. Caso a microempresa ou empresa de pequeno porte melhor classificada desista de apresentar a nova oferta ou não se manifeste no prazo estabelecido pela Comissão Julgadora da Licitação, serão convocados os demais licitantes que atendam às condições do item 8.7, na respectiva ordem de classificação, para o exercício do direito de preferência.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 19)

8.7.4. O exercício do direito de preferência de que trata este item 8.7 ocorrerá na mesma sessão pública ou, a critério da Comissão Julgadora da Licitação, em nova sessão a ser realizada em dia e horário comunicados aos licitantes pela imprensa oficial. O não comparecimento implicará na preclusão do direito de preferência que poderia ser exercido pelo licitante ausente.

8.7.5. Não haverá direito de preferência quando a melhor oferta inicial, segundo a lista de classificação do item 8.6, houver sido apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte.

8.8. Sempre que uma proposta não for aceita, e antes de a Comissão Julgadora da Licitação passar ao julgamento da proposta subsequente, haverá nova verificação da eventual ocorrência de empate ficto, nos termos do item 8.7 do Edital, se for o caso.

8.8.1. Exercido o direito de preferência, será elaborada uma nova lista de classificação com base na ordem decrescente das propostas apresentadas.

8.8.2. Não sendo aplicável o direito de preferência, ou não havendo êxito na aplicação deste, prevalecerá a lista de classificação inicial do item 8.6.

8.9. **Critérios de desempate.** Persistindo o empate entre duas ou mais propostas, será assegurada preferência, sucessivamente, àquela apresentada por:

8.9.1. empresas brasileiras;

8.9.2. empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

8.9.3. empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação.

8.10. Esgotados os critérios de desempate previstos em lei, a escolha do vencedor da etapa de julgamento das propostas ocorrerá por meio de sorteio a ser realizado na mesma sessão pública ou, a critério da Comissão Julgadora da Licitação, em nova sessão a ser realizada em dia e horário comunicados aos licitantes pela imprensa oficial.

8.11. **Licitação fracassada.** Na hipótese de desclassificação de todas as propostas, a Comissão Julgadora da Licitação poderá fixar aos licitantes o prazo de oito dias úteis para a apresentação de novas propostas, marcando-se nova data para a sessão pública mediante publicação na imprensa oficial.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 20)

8.12. **Desistência de proposta.** Não se admitirá desistência de proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão Julgadora da Licitação.

9. RESULTADO, RECURSOS, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

9.1. **Resultado.** Será considerado vencedor do certame o licitante que, cumprindo todos os requisitos de habilitação e atendendo às demais condições previstas neste Edital e em seus anexos, oferecer o maior número de “Unidades Sociais” ou, na hipótese de empate, o licitante que, dentro da melhor classificação, tiver proposto a maior área útil interna padrão para as “Unidades Sociais”.

9.2. **Adjudicação.** A adjudicação será feita considerando a totalidade do objeto.

9.3. **Publicação.** O resultado final do certame será publicado na imprensa oficial.

9.3.1. Serão considerados desde logo intimados os licitantes cujos representantes credenciados estiverem presentes na sessão pública em que o resultado for proclamado pela Comissão Julgadora da Licitação, hipótese em que a intimação constará da respectiva ata.

9.3.2. Os licitantes ausentes serão intimados do resultado pela publicação no Diário Oficial do Município.

9.4. **Recursos.** Os atos praticados pela Comissão Julgadora da Licitação nas diversas fases do presente certame poderão ser impugnados pelos licitantes mediante a interposição de recurso no prazo de cinco dias úteis, a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, conforme o caso.

9.4.1. Os recursos devem ser protocolados na sede do MUNICÍPIO, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital.

9.4.2. Não serão conhecidos os recursos intempestivos ou que estiverem desacompanhados das respectivas razões de fato e de direito.

9.4.3. A interposição do recurso será comunicada aos demais licitantes, os quais poderão apresentar contrarrazões no prazo de cinco dias úteis.

9.4.4. O recurso será dirigido à autoridade superior por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de cinco dias úteis ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir devidamente informado.

9.4.5. O recurso da decisão que julgar as propostas ou que resolver sobre a habilitação dos licitantes terá efeito suspensivo. A autoridade competente, motivadamente e



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 21)

presentes razões de interesse público, poderá atribuir eficácia suspensiva aos recursos interpostos nos demais casos.

9.5. Homologação e adjudicação. Transcorrido o prazo recursal sem interposição de recursos ou, uma vez decididos os recursos interpostos, a Comissão Julgadora da Licitação encaminhará o procedimento licitatório à autoridade competente para homologação do resultado do certame e adjudicação do objeto ao licitante vencedor, publicando-se os atos no Diário Oficial do Município.

10. CONTRATAÇÃO

10.1. Celebração do contrato. Após a homologação, a adjudicatária será convocada para, no prazo de 10 (dez) dias úteis, assinar o contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, cuja minuta corresponde ao Anexo V deste Edital.

10.1.1. O prazo de comparecimento para a assinatura do termo de contrato de poderá ser prorrogado mediante solicitação justificada pela adjudicatária e aceita pelo MUNICÍPIO.

10.1.2. Alternativamente, a critério do MUNICÍPIO, o termo de contrato poderá ser encaminhado para assinatura da adjudicatária mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou meio eletrônico, com confirmação de leitura. O termo de contrato deverá ser assinado e devolvido no prazo fixado pelo MUNICÍPIO, a contar da data de seu recebimento.

10.2. Manutenção das condições de habilitação. Se, por ocasião da celebração do contrato, algum dos documentos apresentados pela adjudicatária para fins de comprovação da regularidade fiscal ou trabalhista na etapa de habilitação estiver com o prazo de validade expirado, o MUNICÍPIO verificará a situação por meio eletrônico e certificará a regularidade nos autos do processo, anexando ao expediente os documentos comprobatórios, salvo impossibilidade devidamente justificada. Se não for possível a atualização por meio eletrônico, a adjudicatária será notificada para comprovar a sua regularidade fiscal e trabalhista no prazo de dois dias úteis, sob pena de a contratação não se realizar.

10.3. INADIMPLÊNCIA DE DÉBITOS MUNICIPAIS. Constitui condição para a celebração do contrato, bem como para a realização dos pagamentos dele decorrentes, a ausência de registros em nome da adjudicatária de inadimplência de débitos do Município em seu cadastro.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 22)

10.4. Celebração frustrada. A ausência de assinatura do contrato dentro do prazo estabelecido pelo MUNICÍPIO, bem como o descumprimento das condições de celebração previstas no item 10.2 caracterizam o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a adjudicatária às sanções previstas neste Edital e demais normas pertinentes. Neste caso, o MUNICÍPIO poderá convocar outro licitante para celebrar o contrato, desde que respeitada a ordem de classificação e mantidas as mesmas condições da proposta vencedora.

11. GARANTIA

Não haverá exigência de garantia de execução, mas o desenvolvimento e a implantação do objeto poderão ser assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a contratada e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, seu sucessor ou similar, pelo qual será apresentado e mantido um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos nesse tipo de operação.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Espécies. A contratada que praticar os atos previstos nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/1993 ficará sujeita à aplicação das seguintes sanções:

12.1.1. Advertência por faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretem prejuízos significativos para o MUNICÍPIO;

12.1.2. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o MUNICÍPIO, por prazo não superior a dois anos;

12.1.3. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública federal, estadual ou municipal, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a contratada ressarcir os prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção do item 12.1.2.

12.2. Autonomia. As sanções são autônomas e não impedem que o MUNICÍPIO rescinda unilateralmente o contrato e, garantidos o contraditório e ampla defesa, aplique as demais sanções eventualmente cabíveis.

12.3. Registro. As sanções aplicadas pelo MUNICÍPIO devem ser registradas no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 23)

(<http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>), sem prejuízo de eventual registro em cadastro municipal equivalente.

12.4. Conformidade com o marco legal anticorrupção. A prática de atos que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra princípios da Administração Pública, ou que de qualquer forma venham a constituir fraude ou corrupção, durante a licitação ou ao longo da execução do contrato, será objeto de instauração de processo administrativo de responsabilização nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013, sem prejuízo da aplicação das demais sanções administrativas cabíveis.

13. SUBCONTRATAÇÃO E ALTERAÇÃO SUBJETIVA DA CONTRATADA

13.1. Subcontratação. A contratada poderá subcontratar a parcelas do objeto licitado desde que não relacionada à atividade-fim.

13.1.1. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela contratada.

13.1.2. Cabe à contratada zelar pela perfeita execução do objeto do contrato, bem como pela padronização, compatibilidade, gerenciamento centralizado e qualidade dos serviços, supervisionando as atividades da subcontratada e respondendo direta e solidariamente perante o MUNICÍPIO pelo cumprimento das obrigações que forem objeto de subcontratação.

13.2. Alteração subjetiva. A fusão, cisão ou incorporação da contratada não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

- I. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação,
- II. manter as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

14. INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

14.1. Obrigações. A execução do objeto deste edital atribuí à contratada todas as providências e responsabilidades relacionadas à incorporação do empreendimento conforme previsto no Termo de Referência – Anexo IV e na minuta do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 24)

mediante Incorporação Imobiliária – Anexo V, inclusive as condições de vistoria, medições e recebimento das unidades.

14.2. Resolução da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Aplicam-se de forma subsidiária à incorporação do empreendimento pela contratada os artigos pertinentes da Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações – Anexo IX.

14.3. Agente Financeiro e adquirentes. Uma vez celebrados pela contratada os ajustes de “Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional” e de “Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações” com o agente financeiro responsável pelo financiamento do empreendimento e os adquirentes, passam a ser aplicáveis as condições jurídicas ali estabelecidas.

14.4. Minuta. O instrumento previsto no Anexo V - Minuta de Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária será firmado com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida sua substituição, salvo se para atendimento das condições pactuadas nos ajustes referidos no item 14.3 deste Edital. Se a proposta vencedora for apresentada por participantes em consórcio, figurarão no instrumento todos os proponentes.

15. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL

15.1. Prazo. Qualquer pessoa poderá impugnar os termos deste Edital em até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública de entrega dos envelopes e das declarações complementares. Caso se trate de licitante, o prazo para impugnação dos termos deste Edital é até o segundo dia útil que anteceder a referida data. As impugnações não suspendem os prazos previstos no Edital.

15.1.1. A impugnação deverá ser apresentada no prazo indicado por meio de petição protocolada no endereço indicado no preâmbulo, ou encaminhada ao e-mail: secretariadeplanejamentoeobras@avare.sp.gov.br ou secretariadegabinete@avare.sp.gov.br, devendo ser informado(s) o(s) item(ns) do Edital ou de seu(s) Anexo(s) ao(s) qual(is) se refere.

15.2. Decisão. As impugnações serão decididas pela Comissão Julgadora da Licitação em até três dias úteis, contados do protocolo.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 25)

15.2.1. Acolhida a impugnação contra o Edital, será designada nova data para realização da sessão pública, se for o caso.

15.2.2. As respostas serão juntadas ao processo administrativo e ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

15.3. **Aceitação tácita.** A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste Edital e em seus anexos.

16. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

16.1. **Prazo.** Pedidos de esclarecimento relativos a esta licitação serão respondidos pela Secretaria solicitante do objeto, desde que os pedidos tenham sido recebidos até dois dias úteis antes da data fixada para a sessão pública de entrega dos envelopes e das declarações complementares, seguindo a mesma forma de apresentação de impugnação descrita no item 15.1.1 deste Edital. Os pedidos de esclarecimento não suspendem os prazos previstos no Edital.

16.1.1. Os pedidos de esclarecimento serão respondidos antes da data prevista para a realização da sessão pública, sendo que as respostas serão juntadas ao processo administrativo, ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, e serão publicadas no endereço eletrônico na Internet indicado no item 15.2.2 e no Diário Oficial do Estado, sem informar a identidade do responsável pelo pedido de esclarecimento.

16.2. A ausência de pedido de esclarecimento implicará na presunção de que os interessados não tiveram dúvidas a respeito da presente licitação, razão pela qual não serão admitidos questionamentos extemporâneos.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. **Interpretação.** As normas disciplinadoras desta licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os licitantes, desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança da contratação.

17.2. **Omissões.** Os casos omissos serão solucionados pela Comissão Julgadora da Licitação.

17.3. **Estado geral do imóvel.** O licitante não poderá alegar desconhecimento das condições da incorporação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do edital de Concorrência nº 014/23 – fls. 26)

licitante, sem ônus para o MUNICÍPIO, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

17.4. **Publicidade.** A publicidade dos atos pertinentes a esta licitação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município.

17.5. **Foro.** Será competente o foro da Comarca do Município para dirimir as questões decorrentes desta licitação não resolvidas na esfera administrativa.

17.6. **Prazos.** Os prazos indicados neste Edital em dias corridos, quando vencidos em dia não útil, prorrogam-se para o dia útil subsequente.

17.7. **Anexos.** São partes integrantes deste Edital:

Anexo I - Descrição e caracterização do imóvel;

Anexo II – Comprovação de propriedade do imóvel;

Anexo III - Modelo de proposta;

Anexo IV – Termo de Referência;

Anexo V - Minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária;

Anexo VI – Minuta de mandato de incorporação imobiliária;

Anexo VII - Certificado de visita técnica e Termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel;

Anexo VIII- Declarações diversas;

Anexo IX– Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações, - Regulamento do Programa NOSSA CASA.

Município de Avaré, 30 de junho de 2023.

Alexandre Leal Nigro

Secretário Municipal de Planejamento e Obras



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ANEXO I – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO II – COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL

-Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes gerais para a alienação do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do Edital, visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, por meio de incorporação por mandato, respeitadas as normas e condições do Programa NOSSA CASA.

- TERMOS E SIGLAS UTILIZADOS: em anexo.

- CNPJ para lançamento no sistema: 46.634.168/0001-50

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a alienação do imóvel descrito no Anexo I deste termo referencial, para implantação de empreendimento imobiliário vertical para produção e alienação de, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) unidades habitacionais, sendo parte delas destinadas à Demanda Pública a “Preço Social” e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização à mercado.

1.2. O empreendimento imobiliário a ser implantado deverá ser enquadrado nos normativos do Programa Casa Verde Amarela ou sucessor e normas emanadas do Conselho Curador do Fundo de Garantia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto desta licitação é aquele denominado CHÁCARA PRATÂNIA, localizado no município de Avaré, devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Avaré sob a matrícula nº 48.549, avaliado em R\$ 2.600.000,00 (dois milhões e seiscentos mil reais), conforme laudo de avaliação datado de 28/10/2022, cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2762/2022 e descrito no Anexo I deste Termo de Referência.

3. REGIME DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. O empreendimento imobiliário será desenvolvido por meio de mandato outorgado pela Prefeitura Municipal à INCORPORADORA, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, que fará parte do Edital da licitação, como anexo.

4. CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO

4.1. A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de, no mínimo, 72 (setenta e duas) unidades habitacionais



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 2)

autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a “Preço Social”, portanto, denominadas “Unidades Sociais”.

4.2. O número final de “Unidades Sociais” para o empreendimento será fixado por meio do processo de licitação.

4.3. Na hipótese de a proposta vencedora da licitação prever número de “Unidades Sociais” fracionado, a fração deverá ser transformada em valor pecuniário, a ser rateado entre os adquirentes de todas as “Unidades Sociais” como um subsídio adicional, por meio do seguinte cálculo:

1. Preço da unidade social x fração = valor pecuniário (R\$)

2. Subsídio (R\$) = valor pecuniário / número total de unidades a preço social da proposta vencedora da licitação

4.4 O subsídio deverá ser concedido pela INCORPORADORA como um desconto no valor do respectivo “Preço Social”.

5. TIPOLOGIA BÁSICA DAS UNIDADES SOCIAIS E PREÇO SOCIAL

5.1. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pelo “Preço Social” unitário de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária.

5.2. A tipologia básica das “Unidades Sociais” deverá ser constituída de 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço, englobando uma área útil privativa interna padrão mínima de 40 (quarenta) metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga indeterminada para veículos de passeio;

5.3. O memorial descritivo dos acabamentos das “Unidades Sociais” deverá ser de mesmo padrão ou de padrão superior as demais unidades do empreendimento, denominadas “Unidades de Mercado”;

5.4. As “Unidades Sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “Unidades de Mercado” no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria e em relação aos andares e faces de fachadas, quando se tratar de empreendimento vertical, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no Cartório de Registro de Imóveis através de suas individualizações. Todas as unidades deverão compor um único condomínio, ainda que distribuído em mais de um bloco e com cronograma de construção em diversas fases.

5.5. As “Unidades de Mercado” poderão ser de tipologia e áreas diferentes das “Unidades Sociais”, bem como com preços diferenciados, a critério da INCORPORADORA.

5.6. Caberá à INCORPORADORA o projeto, licenciamento e execução de eventuais extensões de rede de água, esgoto, luz e força, seu houver, de acordo com as diretrizes das respectivas concessionárias.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 3)

6. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.

6.1. A destinação e as condições de comercialização das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado” deverão observar os termos do Anexo I a este Termo de Referência.

6.2. Os adquirentes das unidades do empreendimento poderão receber subsídios financeiros do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, conforme estabelecido nas resoluções do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, fonte oriunda dos respectivos recursos, respeitada a disponibilidade orçamentária e financeira, bem como as condições normativas vigentes na data da contratação junto ao Agente Financeiro para o enquadramento dos respectivos adquirentes.

7. VISITA TÉCNICA

7.1. A empresa licitante deverá realizar visita técnica no local, com o objetivo de verificar as condições do imóvel e sua vizinhança, avaliar a quantidade e a natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à execução do objeto da licitação, sendo assim permitido colher as informações e subsídios que julgar necessários para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, não cabendo ao MUNICÍPIO nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita técnica.

7.2. Poderão ser feitas tantas visitas técnicas quantas cada interessado considerar necessário. As visitas devem ser previamente agendadas e poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública.

7.3. O licitante que optar pela não realização da visita técnica deverá, para participar do certame, apresentar declaração afirmando que tinha ciência da possibilidade de fazê-la, mas que, ciente dos riscos e consequências envolvidos, optou por formular a proposta sem realizar a visita técnica que lhe havia sido facultada.

8. PROPOSTA

8.1. A proposta a ser apresentada deverá expressar o número de “Unidades Sociais” que será ofertada à Demanda Pública, informando a respectiva área útil interna padrão mínima destas unidades.

8.2. A proposta deverá conter, ainda, o prazo da etapa inicial, contemplando o licenciamento do empreendimento até a fase de celebração dos contratos iniciais de financiamento dos adquirentes com o Agente Financeiro, bem como uma estimativa do prazo de execução do empreendimento, compatível com os prazos aceitáveis pelos Agentes Financeiros, no escopo do Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, respeitados os limites estabelecidos no artigo 10 abaixo.

9. GARANTIA CONTRATUAL

9.1. Não haverá exigência de garantia de execução para celebração do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 4)

9.2. O desenvolvimento e a implantação do empreendimento serão assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a INCORPORADORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela ou sucessor, pelo qual aquela apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação, nos termos e condições previstos pelos Agentes Financeiros que atuam com recursos do Programa Casa Verde e Amarela ou sucessor.

10. PRAZO DE EXECUÇÃO

10.1. O prazo máximo para execução do empreendimento imobiliário será de 54 (cinquenta e quatro) meses, sendo, no máximo, 18 (dezoito) meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de no máximo, 36 (trinta e seis) meses de execução de obra, conforme cronograma a ser pactuado junto ao Agente Financeiro, respeitadas eventuais atualizações, desde que com anuência e formalizadas junto ao MUNICÍPIO.

11. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, PROCESSO DE LICENCIAMENTO E DE APROVAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

11.1. Caberá a INCORPORADORA desenvolver o projeto arquitetônico completo e seu respectivo memorial descritivo de acabamentos para o necessário licenciamento nos órgãos competentes.

11.2. O empreendimento poderá conter, além das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado”, áreas de uso comum incluindo lazer e eventualmente áreas comerciais, se a localização indicar a viabilidade deste uso e se estiverem previstas no Memorial de Incorporação, participando do rateio de despesas condominiais.

11.3. O número total retro previsto de unidades do empreendimento só poderá ser reduzido em “Unidades de Mercado” e desde que a INCORPORADORA demonstre não haver acréscimo ao rateio da taxa condominial relativo às “Unidades Sociais”, baseado no Estudo de Massa Ilustrativo originalmente previsto e disponível no sítio do Programa NOSSA CASA – www.nossacasa.sp.gov.br, no ambiente “Empresas”, no menu “Vitrine de Imóveis”.

11.4. O empreendimento imobiliário, em razão de sua dimensão e absorção mercadológica, poderá ser planejado com comercialização e implantação por fases, neste caso o total de “Unidades Sociais” pactuadas poderão também ser disponibilizadas proporcionalmente ao total das unidades do empreendimento, entregues em cada fase.

11.5. O processo de licenciamento em todos os órgãos necessários, sejam municipais, estaduais e federais, incluindo as tratativas junto ao Agente Financeiro, é de exclusiva responsabilidade da INCORPORADORA, que deverá procedê-lo de forma diligente visando minimizar o tempo despendido para esta etapa do empreendimento.

11.6. Para viabilizar a aprovação de crédito da pessoa jurídica para a produção do empreendimento e para a aquisição das pessoas físicas pretendentes, a



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 5)

INCORPORADORA deverá comprovar até a data prevista para a assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, estar com sua análise de crédito atualizada e com possibilidade de contratação junto ao respectivo Agente Financeiro, considerando uma classe de crédito compatível com o porte do empreendimento.

11.7. A conformidade da análise de risco da **INCORPORADORA** junto ao Agente Financeiro deverá ser comprovada através de comunicação do mesmo para o **MUNICÍPIO**, por solicitação da empresa.

11.8. Para a agilização do início do processo de atendimento às pessoas físicas pretendentes, em particular para àquelas que constituem a Demanda Pública, a **INCORPORADORA** deverá, tão logo tenha o projeto arquitetônico protocolado para análise de licenciamento junto ao **MUNICÍPIO**, tomar todas as providências cabíveis junto ao Agente Financeiro para dar início ao processo de análise e aprovação do respectivo empreendimento.

11.9. Tão logo a **INCORPORADORA** obtenha o licenciamento completo do empreendimento, deverá dar entrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis com os documentos que compõem o Memorial de Incorporação do empreendimento, tomando todas as providências que lhe forem exigidas em tempo hábil, para o seu devido registro no menor prazo possível.

11.10. Após a conclusão do registro do Memorial de Incorporação do empreendimento, em até 5 (cinco) dias úteis deverá ser encaminhada certidão atualizada ao Agente Financeiro, para viabilizar a conclusão e assinatura do contrato de crédito imobiliário, bem como encaminhadas cópias da certidão para o **MUNICÍPIO** e **SDHU**;

12. OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA

12.1 À **INCORPORADORA** cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 8.666/1993, da Lei Fed.4.591/1964:

- a) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela **INCORPORADORA** na Licitação e neste Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, sob pena de dar causa a rescisão contratual;
- b) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o **MUNICÍPIO**, as “Unidades Sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 6)

- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;**
- e) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;**
- f) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;**
- g) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do empreendimento no Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento, como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;**
- h) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formalizou a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;**
 - i) Formalizar solicitação junto à SDHU para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;**
- j) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a SDUH, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listagens dos pretendentes constantes da Demanda Pública à INCORPORADORA, separadamente por categorias;**
- k) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;**
- l) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a SDUH, através de protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;**
- m) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os pretendentes a aquisição com financiamento da Demanda Pública para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 7)

- n) Disponibilizar as “Unidades Sociais” para a Demanda Pública pelo “Preço Social” definido no Edital, com eventual reajuste, conforme previsto no Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, incluindo eventual subsídio-desconto correspondente à fração numérica, referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “Preço Social”, observando ainda as demais exigências do Edital e deste Termo de Referência, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situará o empreendimento, conforme definido na proposta apresentada na respectiva Concorrência;
- o) Alienar as “Unidades de Mercado”, exclusivamente, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais de São Paulo, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro por ocasião da análise de crédito do respectivo adquirente;
- p) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed.4.591/1964;
- q) Manter no local do empreendimento placa facilmente visível da via pública com identificação do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, do Governo do Estado e da participação do MUNICÍPIO, contendo as informações e os respectivos símbolos, conforme modelos visuais e dimensões estabelecidos pela SDUH e disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral;
- r) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, gráficos ou digitais, de forma ostensiva, a participação do Governo do Estado de São Paulo através da SDHU, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social e respeitada a comunicação visual conforme acima mencionado;
- s) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- t) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed.4.591/1964;
- u) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;
- v) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art.31-A da Lei Fed. 4.591/1964;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 8)

bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;

cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo,

as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;

dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;

ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;

ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;

gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “Habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades imobiliárias, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;

ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;

jj) Assumir a 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, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;

kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;

ll) Contratar e manter habilitados, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 9)

mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;

nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;

oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes);

pp) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações de todas as unidades imobiliárias;

qq) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.

13. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

13.1. O MUNICÍPIO tem como obrigação:

- a) Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;**
- b) Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;**
- c) Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse precária, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;**
- d) Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, o qual deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas, em até 10 (dez) dias úteis a partir da data de assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;**
- e) Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse precária à**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 10)

INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;

- f) Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;**
- g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias úteis, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;**
- h) Entregar à INCORPORADORA as listagens das pessoas físicas pretendentes a aquisição de “Unidades Sociais”, separadas para cada uma das 5 (cinco) categorias previstas no Programa NOSSA CASA – modalidade Preço Social, isto é, municipal, idosos, deficientes, profissionais de segurança pública e genérica, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, mediante protocolo, a contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;**
- i) Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;**
- j) Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública, em prazo condizente ao cumprimento do cronograma previsto;**
- k) Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro, a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação individual e comercialização das unidades habitacionais, bem como de eventuais despesas ou prejuízos decorrentes dessa operação.**

14. ACOMPANHAMENTO

14.1. Não obstante a INCORPORADORA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todas as obras e responsabilidades previstas no Edital e neste Termo de Referência, durante a sua execução o MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente por servidores públicos ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto da licitação.

15. SUBCONTRATAÇÃO



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 11)

- 15.1. As atividades relacionadas ao objeto desta licitação poderão ser subcontratadas, desde que sejam partes não relacionadas à atividade-fim.**
- 15.2. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela INCORPORADORA.**

16. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

- 16.1. Fiscal do contrato: José Benedito de Oliveira Pereira- CPF 316737148-03**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

(Continuação do contrato do Convite nº 155/05 – fls. 12)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

LIQUIDAÇÃO
12.11
SECRETARIA

ANEXO I

DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. UNIDADES SOCIAIS E UNIDADES DE MERCADO

- a. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pessoas físicas pretendentes elegíveis e constante das listagens por categorias e encaminhadas pelo MUNICÍPIO, todas por um “Preço Social” unitário de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), reajustável conforme o disposto no Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, até completar a cota de cada categoria e, por consequência, toda a disponibilidade de “Unidades Sociais” pactuadas na licitação.
- b. As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “Unidades Sociais”, são denominadas “Unidades de Mercado” e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA, a qualquer tempo após o registro da incorporação imobiliária, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos salariais vigentes no Estado de São Paulo, na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.
- c. A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste Termo de Referência obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.

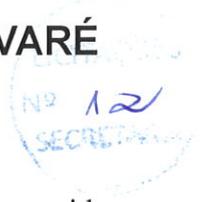
2. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA AS UNIDADES SOCIAIS

- a. Somente serão elegíveis a aquisição de “Unidades Sociais”, as pessoas físicas pretendentes constantes das listagens ordenatórias, a serem encaminhadas pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, e que atenderem todas as condições abaixo, sendo automaticamente excluídas as demais:
 - i. Tenham renda familiar bruta de até 03 (três) salários mínimos (Federal) conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro por ocasião da análise de crédito imobiliário;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS



- ii. Não sejam proprietários ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional; e
 - iii. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou por outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
- b. O valor do salário mínimo que servirá de referência para enquadramento das pessoas físicas pretendentes a aquisição das “Unidades Sociais” será aquele vigente no âmbito federal na data do primeiro atendimento e registro de cada respectivo pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário

3. DEMANDA PÚBLICA

- a. A Demanda Pública será composta pelas pessoas físicas pretendentes que se cadastrarem no sítio do Programa NOSSA CASA, conforme previsto na Resolução SH nº 07-2021, sendo este cadastramento exclusivo em uma única categoria, por escolha própria, das abaixo listadas e respeitadas as legislações vigentes:
- i. Municipal: aquela indicada pelo MUNICÍPIO, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos previstos na Resolução SH nº 07-2021;
 - ii. Idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
 - iii. Pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;
 - iv. Policiais civis, militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2001; e
 - v. Genérica, as demais pessoas físicas pretendentes.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

LICITAÇÃO Nº 13
SECRETARIA

- b. As listagens a serem encaminhadas pelo MUNICÍPIO para a INCORPORADORA deverão contemplar todos as pessoas físicas pretendentes cadastradas nas categorias acima listadas através do sítio do Programa NOSSA CASA;
- c. Para cada uma das 4 primeiras categorias acima listadas estabeleceu-se um percentual (cota) de “Unidades Sociais” a serem obrigatoriamente disponibilizadas pela INCORPORADORA, em relação ao total de “Unidades Sociais” pactuado pela licitação, a saber:
 - i. 10% (dez por cento) para a categoria municipal;
 - ii. 3% (três por cento) para a categoria de idosos ou famílias com membro(s) idoso(s);
 - iii. 7% (sete por cento) para a categoria de pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s); e
 - iv. 4% (quatro por cento) para a categoria de policiais civis, militares e agentes de segurança e escolta penitenciária.
- d. Na hipótese de aplicação dos percentuais gerar fração de “Unidades Sociais”, o arredondamento será superior para as 4 (quatro) cotas obrigatórias;
- e. O saldo remanescente de “Unidades Sociais”, após a determinação de cada uma das cotas acima, será disponibilizado pela INCORPORADORA para a categoria genérica.

4. CADASTRAMENTO DOS PRETENDENTES

- a. A divulgação e o processo de cadastramento das pessoas físicas pretendentes à aquisição das unidades habitacionais a serem ofertadas a “Preço Social” será desenvolvido em parceria pelo MUNICÍPIO e a SDUH, que serão responsáveis pelas seguintes atividades:
 - i. Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das “Unidades Sociais”;
 - ii. Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - iii. Realização do sorteio ordenatório para classificação das pessoas físicas pretendentes e cadastradas para cada categoria prevista;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

Nº 1A
SECRETARIA

- b. As pessoas físicas pretendentes, quando forem se cadastrar no empreendimento específico para concorrer a aquisição de uma “Unidade Social”, deverão realizar sua inscrição em apenas uma categoria, independentemente de sua condição permitir, em tese, habilitar-se em mais de uma das categorias disponíveis.
- c. Não será permitido que um mesmo pretendente ou participante de seu núcleo familiar concorra no sorteio ordenatório em mais de uma categoria;

5. PROCESSO DE SORTEIO ORDENATÓRIO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. Após o recebimento da cópia da certidão comprovando o registro do Memorial de Incorporação, o MUNICÍPIO, com apoio técnico da SDUH, promoverá com o uso de software especializado e acompanhamento de empresa certificadora, o sorteio ordenatório de cada categoria através da respectiva base de dados cadastrada;
- b. O resultado será publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) e no Diário Oficial do Município (DOM).
- c. Este sorteio será realizado nas dependências da SDUH, com transmissão pelas redes sociais se tecnicamente viável, na presença dos representantes da SDUH, do MUNICÍPIO, da INCORPORADORA, de empresa Certificadora, bem como de qualquer outro interessado, em data e hora publicada previamente no DOE e no DOM;
- d. A partir destes sorteios, serão geradas 5 (cinco) listagens ordenadas e independentes, em mídia digital, com os nomes e respectiva qualificação e contatos das pessoas físicas pretendentes cadastradas, para que seja procedida pela INCORPORADORA a convocação pela ordem de cada listagem, para o processo de oferta para aquisição das “Unidades Sociais”, respeitadas as respectivas cotas;
- e. Estas listagens em mídia digital deverão ser entregues pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, sob protocolo, em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da homologação do sorteio ordenatório.

6. CONVOCAÇÃO E ANÁLISE DE CRÉDITO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. O atendimento dos pretendentes deverá ocorrer, preferencialmente, nas dependências de Órgãos do MUNICÍPIO, em área previamente determinada, segura e adequada para que os

8



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

15
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

- representantes da INCORPORADORA ou seus prepostos possam promover um atendimento eficiente e compatível com o número de pretendentes a serem convocados;
- b. Caso o MUNICÍPIO não tenha condições de oferecer o mencionado espaço, a INCORPORADORA deverá proceder o atendimento em suas dependências, que obrigatoriamente deverão estar no MUNICÍPIO, em especial em local de fácil acesso, para atendimento em horário comercial;
 - c. A INCORPORADORA deverá disponibilizar recursos humanos e materiais com capacidade de atendimento suficiente para que, a cada 30 (trinta) dias possa atender pretendentes no equivalente a duas vezes o número de “Unidades Sociais” disponíveis, visando concluir a sua comercialização no menor prazo possível;
 - d. A partir do recebimento formal das listagens em mídia digital geradas pelos sorteios ordenatórios, a INCORPORADORA terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para iniciar o processo de convocação dos pretendentes cadastrados, na ordem classificatória de cada uma das listagens e de forma concomitante, para ofertar as “Unidades Sociais” que estiverem disponíveis no “Espelho de Vendas”, até o limite de cada cota;
 - e. Cada atendimento deverá ser atribuído a sua cota específica de “Unidades Sociais”, até que todas as “Unidades Sociais” disponíveis para aquela cota tenham sido contratadas junto ao Agente Financeiro;
 - f. A convocação dos pretendentes deve ser iniciada pela INCORPORADORA através do envio de carta protocolada, a partir dos dados constantes das listagens fornecidas pelo MUNICÍPIO, sempre com respeito absoluto a ordem classificatória, com a orientação formal para que no prazo de 10 (dez) dias da sua convocação, o pretendente apresente a relação dos documentos exigidos para entrega junto ao Agente Financeiro, visando a eventual obtenção de financiamento imobiliário para a aquisição unidade imobiliária a “Preço Social”;
 - g. A carta convocatória deve ser redigida com texto simples e objetivo, mencionado a razão da convocação, o Programa NOSSA CASA e incluindo a relação dos documentos necessários, bem como a data, horário e local para apresentação pessoal do pretendente ou de seu preposto, munido de mandato público específico;
 - h. A INCORPORADORA deverá disponibilizar um e-mail empresarial específico e um número de telefone para atendimento em horário comercial, visando o esclarecimento de dúvidas e para orientações gerais;
 - i. O atendimento pessoal dos pretendentes a aquisição das “Unidades Sociais” deve ser realizado por corretores credenciados e treinados pela INCORPORADORA, para apresentar

Rua Rio Grande do Sul, 1810 – Sala 22 – Centro – CEP 18.705 -010

Fone: (14) 3711 2533 / 2548

www.avaré.sp.gov.br – email: planejamento@avaré.sp.gov.br

8



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

LIÇÃO Nº 16

- com clareza todas as características do empreendimento, as condições de aquisição e de obtenção de crédito imobiliário e que possam sanar quaisquer dúvidas que porventura sejam apresentadas;
- j. Uma vez entregue pelo pretendente a documentação completa no prazo estabelecido, a INCORPORADORA deverá encaminhar com diligência as informações ao Agente Financeiro ou seus Correspondentes Bancários para a devida apuração de renda familiar e análise de risco, visando a aprovação do crédito imobiliário pretendido;
 - k. Para efeito de enquadramento do pretendente à aquisição de “Unidades Sociais” no Programa NOSSA CASA, em especial quanto ao limite de renda familiar limitada a 3 (três) salários-mínimos (Federal), será adotada a renda apurada pelo Agente Financeiro no momento da respectiva análise de crédito registrada no sistema;
 - l. Se identificado que a renda familiar ultrapassou o limite estabelecido, o pretendente será automaticamente excluído do processo de aquisição;
 - m. Também serão automaticamente excluídos do processo de aquisição àqueles pretendentes que não atenderem as normas que regem o Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, as estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia ou as normas do próprio Agente Financeiro, para a concessão de crédito imobiliário;
 - n. Em todos os casos de exclusão de pretendentes, caberá a INCORPORADORA no prazo de 5 (cinco) dias úteis informá-lo formalmente desta condição;
 - o. Se por ocasião do primeiro atendimento ou mesmo após a respectiva análise do Agente Financeiro houver pendências documentais, estas deverão ser relatadas e notificadas pela INCORPORADORA, sob protocolo, aos respectivos pretendentes, para serem definitivamente sanadas no prazo adicional de 10 (dez) dias úteis, a contar da respectiva comunicação, para permitir ao Agente Financeiro proceder a finalização do processo de eventual aprovação do crédito imobiliário;
 - p. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada, deverá ser convocado pela INCORPORADORA, em até 5 (cinco) dias úteis, para escolher a “Unidade Social” de seu interesse, dentre as que estiverem disponíveis para a sua cota específica, conforme o Espelho de Vendas atualizado;
 - q. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada parcialmente, este também deverá ser convocado pela INCORPORADORA, em até 5 (cinco) dias úteis, para definir se mantém interesse na aquisição, obrigando-se nesta hipótese a providenciar por conta própria



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS



- os recursos faltantes para completar o preço total, sob pena de ser excluído do processo de aquisição;
- r. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito negada, deverá ser notificado pela INCORPORADORA a respeito, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, e orientado para em caso de dúvidas se dirigir diretamente ao Agente Financeiro, sendo automaticamente excluído do processo;
 - s. Nas hipóteses de desistência do pretendente indicado na demanda pública à aquisição de “Unidade Social”, ou de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação, ainda que parcial sem a devida complementação, de seu pretendido crédito imobiliário, portanto em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listagens que compõe a Demanda Pública, respeitada a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios;
 - t. Depois de efetivada a comercialização da “Unidade Social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.
 - u. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado e encaminhá-lo para a respectiva Prefeitura, especificando individualmente as convocações realizadas e seus estágios de atendimento, incluindo as informações daqueles que não responderam as mesmas após as diversas tentativas e, portanto, foram excluídos do processo;
 - v. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado e encaminhá-lo para a respectiva Prefeitura, especificando individualmente os atendimentos realizados e seus respectivos estágios nos processos de obtenção de crédito imobiliário, incluindo as informações daqueles já concluídos e com as “Unidades Sociais” selecionadas e também os excluídos do processo;
 - w. Ao término da comercialização da cota de cada categoria, a INCORPORADORA deverá emitir um relatório final identificando os adquirentes e suas respectivas “Unidades Sociais”;
 - x. O processo de convocação deverá executado até que todas as “Unidades Sociais” tenham sido comercializadas ou que tenha se esgotado a disponibilidade de pretendentes em cada uma das listagens;
 - y. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que o instrumento de aquisição das “Unidades Sociais” e o registro na matrícula do imóvel no cartório competente, incluam vedação expressa à transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

18

a unidade habitacional adquirida, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato de aquisição;

- z. A vedação referida no subitem anterior não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo adquirente para fins de constituição de garantia em favor do Agente Financeiro, bem como em casos de transmissão do bem em razão de herança ou divórcio.
- aa. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que os instrumentos de aquisição das unidades habitacionais contenham cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação de transferência indicada acima, bem como de possibilidade da cobrança do valor do subsídio concedido pelo Governo do Estado de São Paulo, com os devidos acréscimos legais.

7. ESGOTAMENTO DA DEMANDA PÚBLICA E RESSARCIMENTO À PREFEITURA MUNICIPAL

- a. Quando houver o esgotamento dos pretendentes categorizados em qualquer das cotas específicas que compõe a Demanda Pública, sem que tenham sido esgotadas as “Unidades Sociais” destinadas aos mesmos, independentemente do estágio do empreendimento, estas unidades serão automaticamente redirecionadas aos pretendentes a aquisição cadastrados, exclusivamente, na categoria genérica, sempre observada a ordenação classificatória correspondente;
- b. Caso a Demanda Pública se esgote por completo, o que será caracterizado na data em que não houver mais pretendentes a serem convocados em qualquer das listagens categorizadas, sem que tenha sido absorvida a integralidade das “Unidades Sociais”, para contratação formal junto ao Agente Financeiro, a INCORPORADORA deverá ressarcir ao MUNICÍPIO a diferença de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para cada “Unidade Social” não contratada com a Demanda Pública;
- c. Tal esgotamento de pretendentes deverá ser obrigatoriamente comunicado ao MUNICÍPIO pela INCORPORADORA, assim que identificado, para que seja firmado no prazo de 15 (quinze) dias úteis um documento de Confissão de Dívida, pelo qual a INCORPORADORA terá até 60 (sessenta) dias úteis para pagamento do valor apurado para ressarcimento ou até a data de expedição do Auto de Conclusão final do empreendimento, o que ocorrer primeiro;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

SECRETARIA
19

- d. Poderá também o MUNICÍPIO, por meios próprios, identificar a situação acima mencionada, independente da comunicação retro prevista, impondo no mesmo prazo à INCORPORADORA a obrigação de firmar o mencionado documento;
- e. Uma vez realizado o pagamento do ressarcimento, estas “Unidades Sociais” remanescentes poderão ser comercializadas pela INCORPORADORA na condição de “Unidades de Mercado”;
- f. Deverão ser efetivamente ressarcidas as diferenças relativas àquelas “Unidades Sociais” que, na data prevista para pagamento no documento de Confissão de Dívida firmado, não tiverem sido alienadas e contratadas a “Preço Social” para a Demanda Pública até a mencionada data, sendo permitido o abatimento do valor originalmente previsto, caso no intervalo entre a data do documento firmado e a data prevista para pagamento, eventualmente tenha(m) sido finalizado(s) o(s) processo(s) de aprovação de crédito imobiliário e contratada(s) outra(s) “Unidade(s) Social(is)”, o que a INCORPORADORA demonstrará ao MUNICÍPIO através da apresentação da(s) respectiva(s) certidão(ões) de registro de alienação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.
- g. O valor do ressarcimento referido no parágrafo precedente deverá ser corrigido pela variação do INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, publicado mensalmente pela FGV/SP, entre a data que for firmado o instrumento de mandato entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora e a data da formalização da Confissão de Dívida, considerando para efeito de cálculo os índices de 2 (dois) meses anteriores as datas mencionadas, para compatibilizar com as suas respectivas publicações
- h. No valor do ressarcimento, não haverá qualquer redução a que título for, seja em função dos impostos, seja por conta de quaisquer custos ou despesas inerentes à comercialização destas unidades;
- i. Ficará por conta da INCORPORADORA as providências e os custos e despesas decorrentes da transferência para sua titularidade das “Unidades Sociais” remanescentes, respeitado o disposto nos parágrafos anteriores, em especial, o ressarcimento prévio do total das diferenças apuradas.

97



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS

LIÇÃO Nº 20
SECRETARIA

TERMOS E SIGLAS UTILIZADOS:

- a. **Agente Financeiro** – Banco comercial que providenciará o crédito imobiliário com recursos do FGTS, para a produção do empreendimento e para a aquisição das unidades, dentro das normas do Programa Casa Verde Amarela (PCVA) ou sucessor e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS);
- b. **CASA PAULISTA** – Agência de Fomento aprovada nos termos do DECRETO Nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, ligada a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (SDUH);
- c. **Contrato** – o Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária – Instrumento particular a ser firmado entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora da licitação, regulando o objeto e as obrigações das partes e fundamentado, em especial, no artigo 31, inciso primeiro, da Lei Federal 4591/64 – Lei das Incorporações Imobiliárias.
- d. **Demanda Pública** – Relação de pessoas físicas interessadas na aquisição de unidade imobiliária a preço social em empreendimentos enquadrados no Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, cada uma representando um núcleo familiar, cuja renda total familiar não ultrapasse o valor equivalente a 3 (três) salários-mínimos (Federal), a ser apurada por ocasião da análise de crédito junto ao Agente Financeiro, podendo serem indicadas pela respectiva Prefeitura Municipal dentro da categoria municipal e através de cadastramento individual voluntário no sítio do Programa NOSSA CASA, nas demais categorias disponíveis;
- e. **Espelho de Vendas** – Mapa com identificação de todas as “Unidades Sociais” a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação à Demanda Pública, demonstrando aquelas já eventualmente comercializadas e contratadas junto ao Agente Financeiro, aquelas reservadas por famílias em processo de contratação e aquelas ainda disponíveis;
- f. **Imóvel** – imóvel objeto da licitação, no qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário.
- g. **INCORPORADORA** – Empresa vencedora da licitação;
- h. **MUNICÍPIO** – Prefeitura Municipal que destinou a área para que seja implantado o respectivo empreendimento imobiliário;
- i. **Pretendentes** – Pessoas físicas cadastradas representando um núcleo familiar e interessadas na aquisição de unidade imobiliária a preço social;
- j. **Preço Social** – Valor de aquisição reduzido em relação ao preço de mercado vigente de uma unidade residencial, a serem destinadas às famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal), sendo o valor indicado para cada MUNICÍPIO do Estado de São Paulo através das



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E OBRAS



- resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, mas com definição de seu valor final em consonância com a gestão do MUNICÍPIO;
- k. **Programa NOSSA CASA** - Programa habitacional do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto 64.419/2019, a ser desenvolvido no âmbito do CASA PAULISTA/SDUH;
 - l. **Programa Casa Verde Amarela** – Programa habitacional do Governo Federal, instituído pela Lei Federal 14.118/2021;
 - m. **SDUH** – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo;
 - n. **Unidade Social** – Unidade habitacional com tipologia mínima pré-estabelecida através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, a ser oferecida pela empresa vencedora da licitação ao “Preço Social”, para a aquisição de famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal);
 - o. **Unidade de Mercado** - Unidade habitacional a ser oferecida pela empresa vencedora para o mercado em geral, respeitado o disposto nas resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;

NOTA: Nº 22 SECRETARIA

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

DA COMARCA DE AVARÉ - SP

matrícula =48.549=

ficha =001=

UMA ÁREA DE TERRAS, com seis alqueires, ou sejam 14,52há., situada no imóvel de nominado "CHACARA PRATANIA", antiga "PONTE ALTA", neste município e comarca de Avaré, confrontando com Paulo Roberto Fogaça, herdeiros de Paulo Gomes de Oliveira, Fazenda Bela Vista, Olimpto de Arruda, Napoleão Batista Pereira e Antonio Antonangelo, contendo como benfeitorias, uma casa, uma tulha e um paiól. INCRA: 629.049.001.180-3; área total: 14,5ha; mód. fiscal: 30,0ha; fração mínima de parcelamento: 2,0ha.

PROPRIETÁRIOS: JOSÉ FERREIRA GODINHO e s/m LEONILDA BASSETO GODINHO, brasileiros, casados, residentes e domiciliados em Pratânia deste Estado, à Rua Capitão Maneco nº 238, inscritos no CPF nº 163.117.528.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 38.988 deste Cartório.

O OFICIAL INTERVENTOR: (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

R-01/48.549 - Avaré, 08 de Setembro de 1.993. Pela Certidão de 12.07.91, extraída da Escritura de 05.11.75 das Notas do 2º Cartório local (Lº 150, fls. 128) - os proprietários supra qualificados, =VENDERAM= o imóvel desta matrícula ao PEDRO DE OLIVEIRA, CPF nº 144.096.828-49, brasileiro, filho de Geremias Antonio de Oliveira e de Elidia Maria da Rocha, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com GERALDA BANIN, filha de José Banin e de Amabile Rigai residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Espírito Santo nº 1.003, pelo valor de Cz\$ 300.000,00. Protocolado e microfilmado sob nº 93.053. REGISTRADO POR REGINA M. PANCIONI (REGINA MARIA PANCIONI), Escrevente Autorizada. O OFICIAL INTERVENTOR: (HENRIQUE ROGÉRIO DAL MOLIN).

Av-02/48.549 - Em 29 de junho de 2012. RETIFICAÇÃO DO REGISTRO. Com fundamento no artigo 213, I, "a", da Lei nº 6.015/73, averbo e retifico que: a) a transcrição nº 38.988 do Lº 3-AX, deste Ofício, origem do imóvel, é datada de 13.01.1975; e, b) à vista do título rerepresentado que deu origem ao R-01 desta matrícula, verifica-se que o nome correto da proprietária é GERALDA BANIN DE OLIVEIRA.

A Escrevente Autorizada: (Gislene Zanlucki).

Av-03/48.549 - Em 29 de junho de 2012. CADASTRO. Pela escritura de 17.02.2012 do 2º Tabelião de Notas de Avaré-SP (Lº 410, fls. 119/120), instruída com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercícios de 2006/2007/2008/2009, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 629.049.001.180-3, com os seguintes dados: denominação (continua no verso)

12056-8-280001-292000-0122



REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA COMARCA DE AVARÉ / SP

Certifico que a presente certidão é cópia autêntica e atualizada da matrícula nº 48549, expedida nos termos dos artigos 19 e 21 da Lei nº 6.015/73, retrata a atual situação registrária do imóvel a que se refere, sobre o qual não há qualquer outro registro de ônus além dos eventualmente noticiados na presente certidão, que abrange os títulos apresentados até o encerramento do Livro 1 - Protocolo no dia útil anterior à presente data, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso, conforme indicado abaixo.

Desta Certidão:	
EMOLUMENTOS	R\$: 38,17
AO ESTADO	R\$: 0,00
À SEFAZ	R\$: 0,00
AO SINOREG	R\$: 0,00
AO TRIBUNAL	R\$: 0,00
AO M.P	R\$: 0,00
ISS	R\$: 0,00
TOTAL	R\$: 38,17

Avaré, 1 de junho de 2022

[Handwritten signature]
Marianne Lopes Pereira - Escrevente



Os imóveis do município de Itaí pertenceram a esta comarca de Avaré de 20.09.1928 a 25.11.2009, depois passaram à comarca de Itaí, tendo antes pertencido à comarca de Faxina (atual Itapeva).

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso acima, ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tisp.jus.br/> e informe o Selo: [1205683910A000173516FY223] [120568331WM000173517UM22U] [1205683C3YP000173518PE22N]

COPIA

COPIA

COPIA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Avaré
Marianne Lopes Pereira
Escrevente





PUBLICADO EM

09 / 11 / 2022

Semana 09. Eletrônico

Edição: 1.435 Pág 2



ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ
ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 2.762, de 09 de novembro de 2022.

(Autoriza a alienação de bem imóvel municipal objeto da matrícula nº 48.549 do Cartório Registro de Imóveis de Avaré/SP por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 agosto de 2019.)

Autoria: Prefeito Municipal (Projeto de Lei nº 277/2022)

JOSELYR BENEDITO COSTA SILVESTRE, Prefeito da Estância Turística de Avaré, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de Avaré aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º – Fica o Poder Executivo autorizado a alienar os imóveis municipais, na cidade de Avaré, Uma Área de Terras, com seis alqueires, ou sejam 14,52 ha., situada no imóvel denominado “CHÁCARA PRATANIA”, antiga “PONTE ALTA”, neste município e comarca de Avaré, confrontando com Paulo Roberto Fogaça, herdeiros de Paulo Gomes de Oliveira, Fazenda Bela Vista, Olímpio de Arruda, Napoleão Batista Pereira e Antonio Antonangelo, contendo como benfeitorias, uma casa, uma tulha e um paiol. Objeto da matrícula nº 48.549 do Registro de Imóveis de Avaré/SP. Cadastrada no INCRA nº 629.049.001.180-3

Parágrafo único - O imóvel a que se referem o “caput” deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Artigo 2º – A alienação do imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, se dará mediante licitação nos termos da lei 8.666/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa Nossa Casa,

9



LICITAÇÃO
Nº 25
SECRETARIA

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ ESTADO DE SÃO PAULO

instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo 1º - Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Parágrafo 2º A autorização de que trata o caput do artigo 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

Parágrafo 3º O imóvel objeto da matrícula 48.549 do Registro de Imóveis de Avaré/SP está avaliado pelo valor de R\$ 2.600.000,00 (dois milhões, seiscentos mil reais) data base de 28/10/2022 cuja avaliação se encontra em anexo.

Artigo 3º - Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador-construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem o efetivo parcelamento do imóvel e sua utilização no âmbito de programa habitacional e que impeça sua destinação de forma diversa.

Artigo 4º - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Artigo 5º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura da Estância Turística de Avaré, 09 de novembro de 2022.

Joselyr Benedito Costa Silvestre
Prefeito

8

Resolução SH nº 07, de 30 de julho de 2021

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

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

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

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

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

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

Resolve:

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

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

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

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

4º - Esta Resolução entra em vigor nesta data.

FLÁVIO AMARY
Secretário da Habitação

ANEXO I

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

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

- I. **Fase de Adesão.** Nesta fase, a SH divulgará o Programa NOSSA CASA para adesão dos interessados, com a realização das providências necessárias para assinatura do Termo de Adesão.
- II. **Fase da Análise Preliminar.** Nesta fase, a SH providenciará a análise preliminar dos imóveis indicados pelos Municípios, no âmbito jurídico e urbanístico, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado no respectivo imóvel.
- III. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SH providenciará o apoio técnico para eventual saneamento das pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados e conveniados, tudo por meio da ação direta do Município.
Paralelamente, a SH providenciará o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.

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

- IV. **Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”).** Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH (“Vitrine de Imóveis”), para as empresas manifestarem interesse na promoção de incorporação imobiliária no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, conforme definido no artigo 20, número mínimo de unidades a preço social e a área privativa mínima destas unidades.
- V. **Fase de Licitação.** Nesta fase, será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.
- VI. **Fase de Incorporação.** Nesta fase, o incorporador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na “Vitrine de Empreendimentos” para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.
- VII. **Fase de Seleção de Demanda.** Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social. Sempre que o número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios ordenatórios específicos para cada categoria, conforme artigo 32 deste Regulamento.
- VIII. **Fase de Concessão de Subsídio.** Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário.
As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidades a preço social (denominadas “Unidade de Mercado”), serão comercializadas livremente pela empresa, constituindo a demanda privada.
As famílias que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS, sejam da

demanda pública ou da demanda privada, farão jus ao recebimento do subsídio pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS correspondentes.

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

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

- I. Gestão dos Termos de Adesão e Convênios firmados com os Municípios, em função da participação no Programa NOSSA CASA;
- II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa NOSSA CASA;
- III. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado na “Vitrine de Imóveis” para viabilização de uma potencial incorporação imobiliária, por meio do Programa NOSSA CASA, articulado com o Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar;
- IV. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;
- V. Avaliação comercial dos imóveis;
- VI. Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das futuras unidades habitacionais projetadas;
- VII. Determinação, 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: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*
- VIII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do incorporador-construtor;
- IX. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização da incorporação imobiliária a ser realizado pelo incorporador-construtor;
- X. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;

- XI. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento; e
- XII. Apresentação dos comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico, no caso de denúncia unilateral ou rescisão por infração legal ou descumprimento por parte do Município.

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

- I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa NOSSA CASA;
- II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de deliberação do Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH (“GTI”);
- III. Obtenção de autorização legal para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra garantia do incorporador-construtor, se for o caso;
- IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;
- V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;
- VI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;
- VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo V;
- VIII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;

- IX. Promoção do procedimento licitatório para contratação do incorporador-construtor e homologação do vencedor;
- X. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 (“Lei de Incorporação Imobiliária”), com o vencedor da licitação, incluindo a autorização para representação nos futuros contratos a serem celebrados com os adquirentes, nos termos do edital;
- XI. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e
- XII. Autorização para a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados, obter informações e realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SH previstas no presente Regulamento; e
- XIII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

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

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

- I. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;
- II. Obtenção prévia dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;
- III. Execução completa do contrato de mandato de incorporação imobiliária celebrado com o Município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência, bem como na Lei de Incorporação Imobiliária;
- IV. Execução da infraestrutura não incidente relativa a rede de água, de esgoto e de energia elétrica, que irão abastecer o empreendimento, caso necessário,

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

- V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;
- VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;
- VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – no montante adequado à demanda do empreendimento, com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;
- VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro da incorporação e da formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;
- IX. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;
- X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;
- XI. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído; e
- XII. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista, criminal ou outras de qualquer espécie, decorrente direta ou indiretamente da realização da incorporação imobiliária, isentando o Poder Público na hipótese de arguição de solidariedade ou subsidiariedade, em qualquer esfera, seja administrativa ou judicial.

TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DA FASE DE ADEÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR

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

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

- I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:
 - a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
 - b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
 - c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e
 - d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.
- II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:
 - a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;
 - b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e
 - c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

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

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

CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

Seção I - do Termo de Convênio

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

Seção II - das Providências para Estruturação

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

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

- I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;
- II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro;
- III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme artigo 17 deste Regulamento;
- IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 18 deste Regulamento;
- V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;
- VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;
- VIII. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;
- X. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e
- XI. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

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

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

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

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

Artigo 16 - De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do Município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de potencial de viabilidade comercial produzido pela SH, será definido, em conjunto pela SH 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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Parágrafo único – Na hipótese de não haver consenso entre a SH e o Município em algum aspecto dos parâmetros da licitação, o convênio poderá ser encerrado por qualquer uma das partes, sem a necessidade de aplicação de qualquer penalidade eventualmente prevista. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Artigo 17 - O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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 NOSSA CASA será analisado em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao Graprohab.

Artigo 19 - Caso seja de interesse do Município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa NOSSA CASA outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

Seção III - das Unidades Sociais

Artigo 20 - As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Parágrafo único – O preço social será determinado com base nos valores indicados no artigo 21 deste Regulamento. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Recortes territoriais	Valor do preço social
Município de São Paulo	R\$ 140.000,00
a) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de São José do Rio Preto e de Piracicaba	R\$ 130.000,00

com população maior ou igual a 100 mil habitantes; e b) Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	
a) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população menor a 100 mil habitantes; e b) Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitantes e menor 250 mil habitantes	R\$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 50 mil habitantes e menor 100 mil habitantes	R\$ 110.000,00
Municípios com população igual ou maior que 20 mil habitantes e menor 50 mil habitantes	R\$ 100.000,00
Demais Municípios	R\$ 100.000,00

Parágrafo único – O valor do preço social referido no caput acima será reajustado, nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária ou no contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar, conforme o caso. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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

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

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - 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 para manifestação de interesse na realização de empreendimento habitacional no respectivo Imóvel. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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

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

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

Artigo 25 - No momento em que determinado Imóvel tiver recebido demonstração de interesse por empresas privadas, a SH, com anuência do Município optar pelas seguintes opções: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

- 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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

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

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

CAPÍTULO VI – DA FASE DE INCORPORAÇÃO

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

CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

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

- I. Demanda pública: famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
 - (i) Demanda municipal - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 deste Regulamento; e
 - (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA.
- II. Demanda privada: famílias de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, em observância à Lei Estadual nº 12.801/2008, que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

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

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

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

- I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.
- II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
- III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
- IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º – A família convocada terá 10 (dez) dias, contados da data de recebimento da convocação, para apresentação da documentação hábil e completa, visando a aprovação do

financiamento. Na hipótese de alguma pendência ser apontada pelo agente financeiro ou por seu preposto, será concedido prazo improrrogável de 10 (dez) dias para o respectivo atendimento definitivo, a contar da data da comunicação da pendência.

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

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

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

CAPÍTULO VIII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

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

ANEXO II

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

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

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

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

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

- I. **Fase de Adesão.** Nesta fase, a SH divulgará o Programa NOSSA CASA para adesão dos interessados, com a realização das providências necessárias para assinatura do Termo de Adesão.
- II. **Fase da Análise Preliminar.** Nesta fase, a SH providenciará a análise preliminar dos imóveis indicados pelos Municípios, no âmbito jurídico e urbanístico, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário privado no respectivo imóvel.
- III. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SH providenciará o apoio técnico para eventual saneamento das pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados e conveniados, tudo por meio da ação direta do Município.
Paralelamente, a SH providenciará o processo de avaliação comercial do respectivo imóvel e de estimativa dos preços de mercado das futuras unidades a serem construídas.

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

- IV. **Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”).** Nesta fase, os imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH (“Vitrine de Imóveis”), para as empresas manifestarem interesse na promoção de um parcelamento do solo, em conjunto com a aprovação para produção de unidades isoladas nos respectivos lotes, tratados para efeitos comerciais como um empreendimento imobiliário único (“Plano Integrado”) no local, observando os parâmetros fixados para o preço social, conforme definido no artigo 20, número mínimo de unidades a preço social e a área privativa mínima destas unidades.
- V. **Fase de Licitação.** Nesta fase, será selecionado o loteador-construtor que será responsável pelo Plano Integrado do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e legislação correlata. A SH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.
- VI. **Fase de Licenciamento.** Nesta fase, o loteador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Durante esta fase, o loteador-construtor deverá providenciar o licenciamento do empreendimento, seja no que tange ao parcelamento do solo, como referente a construção das unidades residenciais nos respectivos lotes, em todos os órgãos necessários para a completa e regular aprovação do futuro empreendimento. Após este licenciamento, o loteador-construtor deverá providenciar o respectivo registro do memorial de loteamento no competente Cartório de Registro de Imóveis e a obtenção de recursos de financiamento para produção e comercialização, sob o acompanhamento do Município e com apoio técnico da SH. Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na “Vitrine de Empreendimentos” para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública, nos termos do artigo 29 deste Regulamento.
- VII. **Fase de Seleção de Demanda.** Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social. Sempre que o número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios

ordenatórios específicos para cada categoria, conforme artigo 32 deste Regulamento.

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

As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidades a preço social (denominadas “Unidade de Mercado”), serão comercializadas livremente pela empresa, constituindo a demanda privada.

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

CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

Artigo 3º – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SH, no modelo de Fomento Habitacional por Apoio Técnico Conveniado, além daquelas previstas na Resolução SH nº 54/2019: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

- I. Gestão dos Termos de Adesão e Convênios firmados com os Municípios, em função da participação no Programa NOSSA CASA;
- II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa NOSSA CASA;
- III. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado na “Vitrine de Imóveis” para viabilização de um potencial Plano Integrado, por meio do Programa NOSSA CASA, articulado com o Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar;
- IV. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA;
- V. Avaliação comercial dos imóveis;
- VI. Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das futuras unidades habitacionais projetadas;

- VII. Determinação, em conjunto com o Município, do número de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*
- VIII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do loteador-construtor;
- IX. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização do Plano Integrado a ser realizado pelo loteador-construtor;
- X. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;
- XI. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa NOSSA CASA até o registro do Memorial de Loteamento do respectivo empreendimento; e
- XII. Apresentação dos comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico, no caso de denúncia unilateral ou rescisão por infração legal ou descumprimento por parte do Município.

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

- I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa NOSSA CASA;
- II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento e/ou de deliberação do Grupo Técnico Executivo de Inteligência Imobiliária da SH (“GTI”);
- III. Obtenção de autorização legal para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento;
- IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH;
- V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;

- VI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;
- VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho, conforme modelo constante do Anexo VI;
- VIII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, nos termos deste Regulamento;
- IX. Promoção do procedimento licitatório para contratação do loteador-construtor e homologação do vencedor;
- X. Celebração de contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma prevista no Código Civil, com o vencedor da licitação, nos termos do edital;
- XI. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SH, por meio de seus servidores ou de terceirizados; e
- XII. Fornecimento à SH das informações necessárias para o desenvolvimento do Convênio, bem como concessão de autorização para que os servidores ou terceirizados indicados pela SH possam realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa NOSSA CASA, facilitando ao máximo as atribuições da SH previstas no presente Regulamento; e
- XIII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

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

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

- I. Desenvolvimento de todos os projetos necessários ao parcelamento do solo, na modalidade loteamento e os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;
- II. Obtenção prévia dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;
- III. Execução completa do objeto da promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato celebrado com o Município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência;
- IV. Execução da infraestrutura não incidente relativa a rede de água, de esgoto e de energia elétrica, que irão abastecer o empreendimento, caso necessário, incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;
- V. Obtenção do registro do Memorial de Loteamento;
- VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;
- VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – no montante adequado à demanda do empreendimento, com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;
- VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro do Memorial do Loteamento e a formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;
- IX. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela/FGTS com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;
- X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;
- XI. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído; e

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

TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

CAPÍTULO I – DA FASE DE ADESÃO

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

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

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

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

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

- VI. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;
- VII. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização;
e
- VIII. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR

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

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

- I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:
 - a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
 - b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
 - c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e
 - d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.
- II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:
 - a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;
 - b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e
 - c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

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

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

CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

Seção I - do Termo de Convênio

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

Seção II - das Providências para Estruturação

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

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

- I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;
- II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro;
- III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme artigo 17 deste Regulamento;
- IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 18 deste Regulamento;
- V. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;
- VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;
- VIII. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;
- X. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e
- XI. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

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

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

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

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

Artigo 16 - De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do Município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de potencial de viabilidade comercial produzido pela SH, será definido, em conjunto pela SH 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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Parágrafo único – Na hipótese de não haver consenso entre a SH e o Município em algum aspecto dos parâmetros da licitação, o convênio poderá ser encerrado por qualquer uma das partes, sem a necessidade de aplicação de qualquer penalidade eventualmente prevista. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Artigo 17 - O Município interessado em participar do Programa NOSSA CASA deverá observar preferencialmente os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais terão impacto na avaliação dos terrenos pelo GTI para a viabilização comercial dos empreendimentos: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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 ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

Seção III - das Unidades Sociais

Artigo 20 - As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Parágrafo único – O preço social será determinado com base nos valores indicados no artigo 21 deste Regulamento. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

Artigo 21 - Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo: *(Redação dada pela Resolução SH nº 29-21)*

Recortes territoriais	Valor do preço social
Município de São Paulo	R\$ 140.000,00
c) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de São José do Rio Preto e de Piracicaba com população maior ou igual a 100 mil habitantes; e d) Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes	R\$ 130.000,00
c) Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba e de Ribeirão Preto, com população menor a 100 mil habitantes; e d) Municípios com população igual ou maior que 100 mil habitante e menor 250 mil habitantes	R\$ 120.000,00
Municípios com população igual ou maior que 50 mil habitante e menor 100 mil habitantes	R\$ 110.000,00
Municípios com população igual ou maior que 20 mil habitante e menor 50 mil habitantes	R\$ 100.000,00
Demais Municípios	R\$ 100.000,00

Parágrafo único – O valor do preço social referido no caput acima será reajustado, nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária ou no contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar, conforme o caso. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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

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

CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

Artigo 23 - 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 para manifestação de interesse na realização de empreendimento habitacional no respectivo Imóvel. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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

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

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

Artigo 25 - No momento em que determinado Imóvel tiver recebido demonstração de interesse por empresas privadas, a SH, com anuência do Município poderá optar pelas seguintes opções: *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

- 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. *(redação dada pela Resolução SH nº 29/21)*

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 SH, tanto para a fase interna como externa.

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

CAPÍTULO VI – DA FASE DE LICENCIAMENTO

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

CAPÍTULO VI - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

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

- I. **Demanda pública:** famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
 - (i) Demanda municipal - aquela indicada pelo Município, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos do parágrafo 4º do artigo 30 deste Regulamento; e
 - (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA.
- II. **Demanda privada:** famílias de renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo, em observância à Lei Estadual nº 12.801/2008, que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

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

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

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

- I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal, indicada na alínea (i), inciso I do artigo 29 deste Regulamento.
- II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
- III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
- IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 32 - Caso o número de interessados cadastrados como demanda pública seja superior à quantidade de unidades sociais disponíveis para aquele empreendimento, a seleção dos

candidatos à aquisição das unidades será realizada mediante sorteio ordenatório organizado pelo Município, com o apoio da SH na disponibilização de ferramenta digital.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

Artigo 36 - As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa NOSSA CASA e que satisfaçam os critérios de enquadramento estabelecidos para os programas

habitacionais estaduais vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), poderão fazer jus aos subsídios previstos nas deliberações normativas do Conselho Gestor do FPHIS (CGFPHIS).

ANEXO III
DIRETRIZES PARA A VIABILIDADE DE TERRENOS

1. INTRODUÇÃO

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

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

2. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS/TERRENOS:

2.1. Recomendáveis

- a)** Áreas que ocupem, prioritariamente, os vazios urbanos inseridos em regiões com redes de infraestrutura implantadas (de água, esgoto e energia elétrica), existindo comércio básico, centros de emprego, equipamentos públicos implantados (creches, escolas de educação infantil e de ensino fundamental e atendimento básico de saúde) e transporte urbano;
- b)** Áreas cujo potencial de aproveitamento seja compatível com as condições de infraestrutura existentes, ou seja, em regiões com capacidade para atender ao incremento populacional ou onde esteja garantida, no planejamento das concessionárias, a expansão das redes de eletricidade, água e esgoto e os demais sistemas de infraestrutura urbana;
- c)** Áreas cuja localização esteja adequada às diretrizes físico-territoriais de desenvolvimento urbano do Município;
- d)** Áreas que comportem um alto índice de aproveitamento, ou seja, grande porcentagem de área passível de ocupação com edificações, respeitando as especificidades físico-regionais, para ganho de escala nos empreendimentos;
- e)** Áreas cujo porte e características físicas permitam que a guarda, manutenção e preservação de setores não edificáveis fiquem sob responsabilidade dos próprios moradores;
- f)** Áreas que possuam acessibilidade física e jurídica (confrontação com sistema viário implantado e incorporado ao patrimônio público);

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

2.2. Impeditivas

a) Áreas com passivo ambiental consignado na CETESB;

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

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

d) Áreas sob concessão de lavras;

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

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

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

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

2.3. Sob consulta:

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

3. EXIGÊNCIA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:

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

ANEXO IV

MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

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

Endereço da área:

MODELO DA DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

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

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

Endereço da Área:

ANEXO V

MODELO DE PLANO DE TRABALHO – INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

I. Identificação do ente conveniado

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

Município:

Endereço da sede:

CEP:

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

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

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

III. Justificativa

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

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

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

2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais da região *(especificar as necessidades do Município. Deve-se considerar como necessidades habitacionais a serem enfrentadas por meio deste programa o déficit habitacional da região. Entende-se que o programa pode auxiliar no 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) e o restante para famílias de até 10 (dez) salários-mínimos vigentes no Estado de São Paulo, nos termos da Lei Estadual nº 12.801/2008.

3. Descrição do Projeto

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

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

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

nº 64.419/2019 e suas alterações.

(b) Objetivos Específicos

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

- i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;
- ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos:
 - a. *(incluir os parâmetros mínimos sugeridos aos Municípios, quando for o caso, conforme estabelecido na Resolução do Programa e, se houver, incluir alterações específicas adicionais constatadas na análise preliminar da SH)*
- iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito;
- iv. Saneamento das questões fundiárias:
 - a. *(se houver, incluir as questões fundiárias específicas a serem ajustadas, tais como (i) atualização ou correção da matrícula, (ii) retificação administrativa, (iii) desmembramento de área, (iv) apuração de área remanescente, e (v) baixa de contencioso)*
- v. Saneamento das questões ambientais:
 - a. *(se houver, incluir a liquidação da infração ambiental específica)*
- vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais;
- vii. Disponibilização de terreno na “Vitrine de Imóveis”;
- viii. Realização de processo licitatório;
- ix. Incorporação imobiliária; e
- x. Seleção da demanda pública a ser atendida.

5. *Metodologia*

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

- i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;
- ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;
- iii. Reuniões presenciais, caso necessário;
- iv. Elaborar cartilhas e manuais a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os titulares dos imóveis cumprirem suas atribuições;

- v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;
- vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;
- vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) registro de interesse das famílias em participar do Programa NOSSA CASA; (c) ambiente para exposição dos imóveis (“Vitrine de Imóveis”) e para manifestação prévia de interesse das empresas privadas; e (d) ambiente para exposição dos empreendimentos (“Vitrine de Empreendimentos”) e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento; e
- viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

6. *Metas*

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

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

SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

- a. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos e construtivos

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

- a. Aprovação da normativa correspondente.

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito

MUNICÍPIO

- a. Aprovação da normativa correspondente; e

b. Implantação do sistema de aprovação expedito.

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

MUNICÍPIO

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

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

MUNICÍPIO

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

vi. *Determinação dos parâmetros das unidades sociais*

SH/CASA PAULISTA

- a. Avaliação do Imóvel municipal;
- b. Realização de enquete opinativa¹ sobre o valor de mercado das unidades projetadas; e
- c. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. *Disponibilização de terreno na “Vitrine de Imóveis”*

SH/CASA PAULISTA

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

viii. *Realização de processo licitatório*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

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

ix. *Incorporação imobiliária.*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

x. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

7. *Prazo de execução*

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

8. *Indicadores de resultados*

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

9. *Fases de Execução*

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

A.) Fase de Estruturação

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

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

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

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

B.) Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”)

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

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

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

C.) Fase de Licitação

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

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

Prazo de execução: 3 (três) meses

D.) Fase de Incorporação

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

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

Prazo de execução: 6 (seis) meses

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e 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 Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

V. **Recursos Físicos**

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

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

VI. Recursos Humanos

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

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

VII. Previsão de Custeio

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

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

VIII. Itens de despesa

(adequar conforme o caso)

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
Saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias, ambientais e preparação das minutas de projetos de lei	Preparação das minutas dos projetos de lei e <i>(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)</i>	R\$ []
Preparação da minuta de edital e apoio nas fases interna e externa da licitação	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação	R\$ []
Preparação da minuta do mandato de incorporação e análise e acompanhamento do memorial de incorporação imobiliária	Elaboração da minuta do mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e acompanhamento das etapas da incorporação até a assinatura do	R\$ []

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

ANEXO VI

MODELO DE PLANO DE TRABALHO – PLANO INTEGRADO

I. Identificação do ente conveniado

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

Município:

Endereço da sede:

CEP:

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

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

Nome:

RG:

CPF:

Endereço:

CEP:

Município:

Telefones:

E-mail:

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

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

III. Justificativa

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

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

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

2. Descrição da realidade social a ser transformada

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

3. Descrição do Projeto

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

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

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

(b) Objetivos Específicos

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

- i. Obtenção de autorização para alienação do bem e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;
- ii. Adequação dos parâmetros urbanísticos:
 - a. *(incluir os parâmetros mínimos sugeridos aos Municípios, quando for o caso, conforme estabelecido na Resolução do Programa e, se houver, incluir alterações específicas adicionais constatadas na análise preliminar da SH)*
- iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito;
- iv. Saneamento das questões fundiárias:
 - a. *(se houver, incluir as questões fundiárias específicas a serem ajustadas, tais como (i) atualização ou correção da matrícula, (ii) retificação administrativa, (iii) desmembramento de área, (iv) apuração de área remanescente, e (v) baixa de contencioso)*
- v. Saneamento das questões ambientais:
 - a. *(se houver, incluir a liquidação da infração ambiental específica)*
- vi. Determinação dos parâmetros das unidades sociais;
- vii. Disponibilização de terreno na “Vitrine de Imóveis”;
- viii. Realização de processo licitatório;
- ix. Promoção do parcelamento do solo, em conjunto com a aprovação para produção de unidades isoladas nos respectivos lotes, tratados para efeitos comerciais como um empreendimento imobiliário único (“Plano Integrado”); e
- x. Seleção da demanda pública a ser atendida.

5. *Metodologia*

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

- i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;
- ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;
- iii. Reuniões presenciais, caso necessário;
- iv. Elaborar cartilhas e manuais a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os titulares dos imóveis cumprirem suas atribuições;

- v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;
- vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;
- vii. Disponibilização de ambiente digital para o Programa NOSSA CASA, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios e das empresas privadas; (b) registro de interesse das famílias em participar do Programa NOSSA CASA; (c) ambiente para exposição dos imóveis (“Vitrine de Imóveis”) e para manifestação prévia de interesse das empresas privadas; e (d) ambiente para exposição dos empreendimentos (“Vitrine de Empreendimentos”) e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento; e
- viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

6. Metas

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

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

SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de minuta de lei.

MUNICÍPIO

- b. Aprovação da lei perante a Câmara Municipal.

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

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

- b. Aprovação da normativa correspondente.

iii. Aprovação de processo de licenciamento expedito

MUNICÍPIO

- c. Aprovação da normativa correspondente; e

d. Implantação do sistema de aprovação expedito.

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

MUNICÍPIO

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

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

MUNICÍPIO

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

vi. *Determinação dos parâmetros das unidades sociais*

SH/CASA PAULISTA

- a. Avaliação do Imóvel municipal;
- b. Realização de enquete opinativa³ sobre o valor de mercado das unidades projetadas; e
- c. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial.

vii. *Disponibilização de terreno na “Vitrine de Imóveis”*

SH/CASA PAULISTA

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

viii. *Realização de processo licitatório*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

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

ix. *Plano Integrado.*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

x. *Seleção da demanda pública a ser atendida*

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO

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

7. *Prazo de execução*

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

8. *Indicadores de resultados*

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

9. *Fases de Execução*

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

A.) Fase de Estruturação

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

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

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

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

B.) Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”)

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

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

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

C.) Fase de Licitação

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

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

Prazo de execução: 3 (três) meses

D.) Fase de Licenciamento – Plano Integrado

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

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

Prazo de execução: 9 (nove) meses

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e 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

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

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

V. Recursos Físicos

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

VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos titulares do Imóvel será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários. O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas a ele dirigidas.

VII. Previsão de Custeio

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

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

VIII. Itens de despesa

(adequar conforme o caso)

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
Saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias, ambientais e preparação das minutas de projetos de lei	Preparação das minutas dos projetos de lei e <i>(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)</i>	R\$ []
Preparação da minuta de edital e apoio nas fases	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao	R\$ []

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



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ANEXO III AO EDITAL – MODELO DE PROPOSTA

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de []

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° []**

Tendo conhecimento dos termos do Edital de Licitação, apresentamos nossa proposta:

1. OBJETO

A presente Proposta refere-se à concorrência para a alienação de imóvel público municipal para produção de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária.

2. NÚMERO DE UNIDADES SOCIAIS

O número de unidades sociais propostas é _____ (_____)

3. ÁREA ÚTIL INTERNA MÍNIMA

A área útil interna padrão mínima de cada unidade social será de _____ m²
(_____)

4. PRAZO



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

O prazo total proposto para o empreendimento é _____
(_____) meses e contempla duas etapas:

Etapla inicial: Engloba o processo de licenciamento, contratação de crédito imobiliário para a produção e contratação da demanda inicial de adquirentes junto ao Agente Financeiro: _____ (_____) meses;

Etapla de execução das obras do empreendimento: A estimativa de prazo de execução das obras do empreendimento é de _____ (_____) meses, o qual será confirmado através de cronograma a ser pactuado com o Agente Financeiro quando da contratação;

5. QUALIFICAÇÃO DO LICITANTE

Denominação:

Endereço:

CNPJ:

Telefone:

E-mail:

Atenciosamente,

[representante legal]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

TERMO DE REFERÊNCIA PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

APRESENTAÇÃO

Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes gerais para a alienação do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do Edital, visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, por meio de incorporação por mandato, respeitadas as normas e condições do Programa NOSSA CASA.

TERMOS E SIGLAS UTILIZADOS:

- a. **Agente Financeiro** – Banco comercial que providenciará o crédito imobiliário com recursos do FGTS, para a produção do empreendimento e para a aquisição das unidades, dentro das normas do Programa Casa Verde Amarela (PCVA) ou sucessor e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS);
- b. **CASA PAULISTA** – Agência de Fomento aprovada nos termos do DECRETO Nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, ligada a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo (SDUH);
- c. **Contrato** – o Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária – Instrumento particular a ser firmado entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora da licitação, regulando o objeto e as obrigações das partes e fundamentado, em especial, no artigo 31, inciso primeiro, da Lei Federal 4591/64 – Lei das Incorporações Imobiliárias.
- d. **Demanda Pública** – Relação de pessoas físicas interessadas na aquisição de unidade imobiliária a preço social em empreendimentos enquadrados no Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, cada uma representando um núcleo familiar, cuja renda total familiar não ultrapasse o valor equivalente a 3 (três) salários-mínimos (Federal), a ser apurada por ocasião da análise de crédito junto ao Agente Financeiro, podendo serem indicadas pela respectiva Prefeitura Municipal dentro da categoria



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

municipal e através de cadastramento individual voluntário no sítio do Programa NOSSA CASA, nas demais categorias disponíveis;

- e. **Espelho de Vendas** – Mapa com identificação de todas as “Unidades Sociais” a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação à Demanda Pública, demonstrando aquelas já eventualmente comercializadas e contratadas junto ao Agente Financeiro, aquelas reservadas por famílias em processo de contratação e aquelas ainda disponíveis;
- f. **Imóvel** – imóvel objeto da licitação, no qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário.
- g. **INCORPORADORA** – Empresa vencedora da licitação;
- h. **MUNICÍPIO** – Prefeitura Municipal que destinou a área para que seja implantado o respectivo empreendimento imobiliário;
- i. **Pretendentes** – Pessoas físicas cadastradas representando um núcleo familiar e interessadas na aquisição de unidade imobiliária a preço social;
- j. **Preço Social** – Valor de aquisição reduzido em relação ao preço de mercado vigente de uma unidade residencial, a serem destinadas às famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal), sendo o valor indicado para cada MUNICÍPIO do Estado de São Paulo através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, mas com definição de seu valor final em consonância com a gestão do MUNICÍPIO;
- k. **Programa NOSSA CASA** - Programa habitacional do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto 64.419/2019, a ser desenvolvido no âmbito do CASA PAULISTA/SDUH;
- l. **Programa Casa Verde Amarela** – Programa habitacional do Governo Federal, instituído pela Lei Federal 14.118/2021;
- m. **SDUH** – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo;
- n. **Unidade Social** – Unidade habitacional com tipologia mínima pré-estabelecida através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, a ser oferecida pela empresa vencedora da licitação ao “Preço Social”, para a aquisição de famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal);
- o. **Unidade de Mercado** - Unidade habitacional a ser oferecida pela empresa vencedora para o mercado em geral, respeitado o disposto nas resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a alienação do imóvel descrito no Anexo I do Edital, para implantação de empreendimento imobiliário vertical para produção e alienação de, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) unidades habitacionais, sendo parte delas destinadas à Demanda Pública a “Preço Social” e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização à mercado.

1.2. O empreendimento imobiliário a ser implantado deverá ser enquadrado nos normativos do Programa Casa Verde Amarela ou sucessor e normas emanadas do Conselho Curador do Fundo de Garantia.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto desta licitação é aquele localizado na [INCLUIR ENDEREÇO E Nº MATRÍCULA] e descrito no Anexo I do Edital.

3. REGIME DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. O empreendimento imobiliário será desenvolvido por meio de mandato outorgado pela Prefeitura Municipal à INCORPORADORA, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, que fará parte do Edital da licitação, como anexo.

4. CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO

4.1. A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de, no mínimo, 72 (setenta e duas) unidades habitacionais autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a “Preço Social”, portanto denominadas “Unidades Sociais” .



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

4.2. O número final de “Unidades Sociais” para o empreendimento será fixado por meio do processo de licitação.

4.3. Na hipótese da proposta vencedora da licitação prever número de “Unidades Sociais” fracionado, a fração deverá ser transformada em valor pecuniário, a ser rateado entre os adquirentes de todas as “Unidades Sociais” como um subsídio adicional, por meio do seguinte cálculo:

1. Preço da unidade social x fração = valor pecuniário (R\$)
2. Subsídio (R\$) = valor pecuniário / número total de unidades a preço social da proposta vencedora da licitação

4.4 O subsídio deverá ser concedido pela INCORPORADORA como um desconto no valor do respectivo “Preço Social”.

5. TIPOLOGIA BÁSICA DAS UNIDADES SOCIAIS E PREÇO SOCIAL

5.1. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pelo “Preço Social” unitário de R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais), reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária.

5.2. A tipologia básica das “Unidades Sociais” deverá ser constituída de 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço, englobando uma área útil privativa interna padrão mínima de 40 (quarenta) metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga indeterminada para veículos de passeio;

5.3. O memorial descritivo dos acabamentos das “Unidades Sociais” deverá ser de mesmo padrão ou de padrão superior as demais unidades do empreendimento, denominadas “Unidades de Mercado”;

5.4. As “Unidades Sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “Unidades de Mercado” no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria e em relação aos andares e faces de fachadas, quando se tratar de empreendimento vertical, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no Cartório de Registro de Imóveis através de suas



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

individualizações. Todas as unidades deverão compor um único condomínio, ainda que distribuído em mais de um bloco e com cronograma de construção em diversas fases.

5.5. As “Unidades de Mercado” poderão ser de tipologia e áreas diferentes das “Unidades Sociais”, bem como com preços diferenciados, a critério da INCORPORADORA.

5.6. Caberá à INCORPORADORA o projeto, licenciamento e execução de eventuais extensões de rede de água, esgoto, luz e força, seu houver, de acordo com as diretrizes das respectivas concessionárias.

6. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.

6.1. A destinação e as condições de comercialização das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado” deverão observar os termos do Anexo I a este Termo de Referência.

6.2. Os adquirentes das unidades do empreendimento poderão receber subsídios financeiros do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, conforme estabelecido nas resoluções do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, fonte oriunda dos respectivos recursos, respeitada a disponibilidade orçamentária e financeira, bem como as condições normativas vigentes na data da contratação junto ao Agente Financeiro para o enquadramento dos respectivos adquirentes.

7. VISITA TÉCNICA

7.1. A empresa licitante deverá realizar visita técnica no local, com o objetivo de verificar as condições do imóvel e sua vizinhança, avaliar a quantidade e a natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à execução do objeto da licitação, sendo assim permitido colher as informações e subsídios que julgar necessários para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, não cabendo ao MUNICÍPIO nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita técnica.

7.2. Poderão ser feitas tantas visitas técnicas quantas cada interessado considerar necessário. As visitas devem ser previamente agendadas e poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

7.3. O licitante que optar pela não realização da visita técnica deverá, para participar do certame, apresentar declaração afirmando que tinha ciência da possibilidade de fazê-la, mas que, ciente dos riscos e consequências envolvidos, optou por formular a proposta sem realizar a visita técnica que lhe havia sido facultada.

8. PROPOSTA

8.1. A proposta a ser apresentada deverá expressar o número de “Unidades Sociais” que será ofertada à Demanda Pública, informando a respectiva área útil interna padrão mínima destas unidades.

8.2. A proposta deverá conter, ainda, o prazo da etapa inicial, contemplando o licenciamento do empreendimento até a fase de celebração dos contratos iniciais de financiamento dos adquirentes com o Agente Financeiro, bem como uma estimativa do prazo de execução do empreendimento, compatível com os prazos aceitáveis pelos Agentes Financeiros, no escopo do Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, respeitados os limites estabelecidos no artigo 10 abaixo.

9. GARANTIA CONTRATUAL

9.1. Não haverá exigência de garantia de execução para celebração do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária.

9.2. O desenvolvimento e a implantação do empreendimento serão assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a INCORPORADORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela ou sucessor, pelo qual aquela apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação, nos termos e condições previstos pelos Agentes Financeiros que atuam com recursos do Programa Casa Verde e Amarela ou sucessor.

10. PRAZO DE EXECUÇÃO

10.1. O prazo máximo para execução do empreendimento imobiliário será de 54 (cinquenta e quatro) meses, sendo, no máximo, 18 (dezoito) meses até a contratação da



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de, no máximo, 36 (trinta e seis) meses de execução de obra, conforme cronograma a ser pactuado junto ao Agente Financeiro, respeitadas eventuais atualizações, desde que com anuência e formalizadas junto ao MUNICÍPIO.

11. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, PROCESSO DE LICENCIAMENTO E DE APROVAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

11.1. Caberá a INCORPORADORA desenvolver o projeto arquitetônico completo e seu respectivo memorial descritivo de acabamentos para o necessário licenciamento nos órgãos competentes.

11.2. O empreendimento poderá conter, além das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado”, áreas de uso comum incluindo lazer e eventualmente áreas comerciais, se a localização indicar a viabilidade deste uso e se estiverem previstas no Memorial de Incorporação, participando do rateio de despesas condominiais.

11.3. O número total retro previsto de unidades do empreendimento só poderá ser reduzido em “Unidades de Mercado” e desde que a INCORPORADORA demonstre não haver acréscimo ao rateio da taxa condominial relativo às “Unidades Sociais”, baseado no Estudo de Massa Ilustrativo originalmente previsto e disponível no sítio do Programa NOSSA CASA – www.nossacasa.sp.gov.br, no ambiente “Empresas”, no menu “Vitrine de Imóveis”.

11.4. O empreendimento imobiliário, em razão de sua dimensão e absorção mercadológica, poderá ser planejado com comercialização e implantação por fases, neste caso o total de “Unidades Sociais” pactuadas poderão também ser disponibilizadas proporcionalmente ao total das unidades do empreendimento, entregues em cada fase.

11.5. O processo de licenciamento em todos os órgãos necessários, sejam municipais, estaduais e federais, incluindo as tratativas junto ao Agente Financeiro, é de exclusiva responsabilidade da INCORPORADORA, que deverá procedê-lo de forma diligente visando minimizar o tempo despendido para esta etapa do empreendimento.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

11.6. Para viabilizar a aprovação de crédito da pessoa jurídica para a produção do empreendimento e para a aquisição das pessoas físicas pretendentes, a INCORPORADORA deverá comprovar até a data prevista para a assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, estar com sua análise de crédito atualizada e com possibilidade de contratação junto ao respectivo Agente Financeiro, considerando uma classe de crédito compatível com o porte do empreendimento.

11.7. A conformidade da análise de risco da INCORPORADORA junto ao Agente Financeiro deverá ser comprovada através de comunicação do mesmo para o MUNICÍPIO, por solicitação da empresa.

11.8. Para a agilização do início do processo de atendimento às pessoas físicas pretendentes, em particular para àquelas que constituem a Demanda Pública, a INCORPORADORA deverá, tão logo tenha o projeto arquitetônico protocolado para análise de licenciamento junto ao MUNICÍPIO, tomar todas as providências cabíveis junto ao Agente Financeiro para dar início ao processo de análise e aprovação do respectivo empreendimento.

11.9. Tão logo a INCORPORADORA obtenha o licenciamento completo do empreendimento, deverá dar entrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis com os documentos que compõem o Memorial de Incorporação do empreendimento, tomando todas as providências que lhe forem exigidas em tempo hábil, para o seu devido registro no menor prazo possível.

11.10. Após a conclusão do registro do Memorial de Incorporação do empreendimento, em até 5 (cinco) dias úteis deverá ser encaminhada certidão atualizada ao Agente Financeiro, para viabilizar a conclusão e assinatura do contrato de crédito imobiliário, bem como encaminhadas cópias da certidão para o MUNICÍPIO e SDHU;

12. OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA

12.1 À INCORPORADORA cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo e de todas as



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 8.666/1993, da Lei Fed. 4.591/1964:

- a) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela INCORPORADORA na Licitação e neste Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, sob pena de dar causa a rescisão contratual;
- b) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “Unidades Sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;
- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- e) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- g) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do empreendimento no Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento, como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;
- h) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formalizou a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- i) Formalizar solicitação junto à SDHU para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- j) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a SDUH, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listagens dos pretendentes constantes da Demanda Pública à INCORPORADORA, separadamente por categorias;
- k) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;
- l) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a SDUH, através de protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- m) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os pretendentes a aquisição com financiamento da Demanda Pública para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;
- n) Disponibilizar as “Unidades Sociais” para a Demanda Pública pelo “Preço Social” definido no Edital, com eventual reajuste, conforme previsto no Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, incluindo eventual subsídio-desconto correspondente à fração numérica, referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “Preço Social”, observando ainda as demais exigências do Edital e deste Termo de Referência, como



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situará o empreendimento, conforme definido na proposta apresentada na respectiva Concorrência;

- o) Alienar as “Unidades de Mercado”, exclusivamente, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais de São Paulo, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro por ocasião da análise de crédito do respectivo adquirente;
- p) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- q) Manter no local do empreendimento placa facilmente visível da via pública com identificação do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo, do Governo do Estado e da participação do MUNICÍPIO, contendo as informações e os respectivos símbolos, conforme modelos visuais e dimensões estabelecidos pela SDUH e disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral;
- r) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, gráficos ou digitais, de forma ostensiva, a participação do Governo do Estado de São Paulo através da SDHU, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social e respeitada a comunicação visual conforme acima mencionado;
- s) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- t) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- u) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- v) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;**
- bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;**
- cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;**
- dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;**
- ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;**
- gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “Habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades imobiliárias, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;**
- hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;**
- ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;**
- jj) Assumir a 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, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;**
- kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;**
- ll) Contratar e manter habilitados, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;**
- nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;**
- oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes);**
- pp) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações de todas as unidades imobiliárias;**
- qq) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

13. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

13.1. O MUNICÍPIO tem como obrigação:

- i. Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- ii. Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- iii. Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse precária, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;
- iv. Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, o qual deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas, em até 10 (dez) dias úteis a partir da data de assinatura do Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;
- v. Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse precária à INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
- vi. Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
- vii. Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias úteis, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;

- viii. Entregar à INCORPORADORA as listagens das pessoas físicas pretendentes a aquisição de “Unidades Sociais”, separadas para cada uma das 5 (cinco) categorias previstas no Programa NOSSA CASA – modalidade Preço Social, isto é, municipal, idosos, deficientes, profissionais de segurança pública e genérica, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, mediante protocolo, a contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;
- ix. Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
- x. Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública, em prazo condizente ao cumprimento do cronograma previsto;
- xi. Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro, a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação individual e comercialização das unidades habitacionais, bem como de eventuais despesas ou prejuízos decorrentes dessa operação.

14. ACOMPANHAMENTO

14.1. Não obstante a INCORPORADORA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todas as obras e responsabilidades previstas no Edital e neste Termo de Referência, durante a sua execução o MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente por servidores



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

públicos ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto da licitação.

15. SUBCONTRATAÇÃO

15.1. As atividades relacionadas ao objeto desta licitação poderão ser subcontratadas, desde que sejam partes não relacionada à atividade-fim.

15.2. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela INCORPORADORA.

ANEXO I

DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. UNIDADES SOCIAIS E UNIDADES DE MERCADO

- a. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pessoas físicas pretendentes elegíveis e constante das listagens por categorias e encaminhadas pelo MUNICÍPIO, todas por um “Preço Social” unitário de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), reajustável conforme o disposto no Contrato de Mandato de Alienação de Imóvel mediante Incorporação Imobiliária, até completar a cota de cada categoria e, por consequência, toda a disponibilidade de “Unidades Sociais” pactuadas na licitação.
- b. As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “Unidades Sociais”, são denominadas “Unidades de Mercado” e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA, a qualquer tempo após o registro da incorporação imobiliária, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos salariais vigentes no Estado de São Paulo, na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.
- c. A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste Termo de Referência obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

2. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA AS UNIDADES SOCIAIS

- a. Somente serão elegíveis a aquisição de “Unidades Sociais”, as pessoas físicas pretendentes constantes das listagens ordenatórias, a serem encaminhadas pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, e que atenderem todas as condições abaixo, sendo automaticamente excluídas as demais:
 - i. Tenham renda familiar bruta de até 03 (três) salários mínimos (Federal) conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro por ocasião da análise de crédito imobiliário;
 - ii. Não sejam proprietários ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional; e
 - iii. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipal, estadual ou federal, ou por outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
- b. O valor do salário mínimo que servirá de referência para enquadramento das pessoas físicas pretendentes a aquisição das “Unidades Sociais” será aquele vigente no âmbito federal na data do primeiro atendimento e registro de cada respectivo pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário

3. DEMANDA PÚBLICA

- a. A Demanda Pública será composta pelas pessoas físicas pretendentes que se cadastrarem no sítio do Programa NOSSA CASA, conforme previsto na Resolução SH nº 07-2021, sendo este cadastramento exclusivo em uma única categoria, por escolha própria, das abaixo listadas e respeitadas as legislações vigentes:
 - i. Municipal: aquela indicada pelo MUNICÍPIO, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos previstos na Resolução SH nº 07-2021;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- ii. Idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
 - iii. Pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;
 - iv. Policiais civis, militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2001; e
 - v. Genérica, as demais pessoas físicas pretendentes.
- b. As listagens a serem encaminhadas pelo MUNICÍPIO para a INCORPORADORA deverão contemplar todos as pessoas físicas pretendentes cadastradas nas categorias acima listadas através do sítio do Programa NOSSA CASA;
- c. Para cada uma das 4 primeiras categorias acima listadas estabeleceu-se um percentual (cota) de “Unidades Sociais” a serem obrigatoriamente disponibilizadas pela INCORPORADORA, em relação ao total de “Unidades Sociais” pactuado pela licitação, a saber:
- i. 10% (dez por cento) para a categoria municipal;
 - ii. 3% (três por cento) para a categoria de idosos ou famílias com membro(s) idoso(s);
 - iii. 7% (sete por cento) para a categoria de pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s); e
 - iv. 4% (quatro por cento) para a categoria de policiais civis, militares e agentes de segurança e escolta penitenciária.
- d. Na hipótese de aplicação dos percentuais gerar fração de “Unidades Sociais”, o arredondamento será superior para as 4 (quatro) cotas obrigatórias;
- e. O saldo remanescente de “Unidades Sociais”, após a determinação de cada uma das cotas acima, será disponibilizado pela INCORPORADORA para a categoria genérica.

4. CADASTRAMENTO DOS PRETENDENTES



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- a. A divulgação e o processo de cadastramento das pessoas físicas pretendentes à aquisição das unidades habitacionais a serem ofertadas a “Preço Social” será desenvolvido em parceria pelo MUNICÍPIO e a SDUH, que serão responsáveis pelas seguintes atividades:
 - i. Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das “Unidades Sociais”;
 - ii. Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - iii. Realização do sorteio ordenatório para classificação das pessoas físicas pretendentes e cadastradas para cada categoria prevista;
- b. As pessoas físicas pretendentes, quando forem se cadastrar no empreendimento específico para concorrer a aquisição de uma “Unidade Social”, deverão realizar sua inscrição em apenas uma categoria, independentemente de sua condição permitir, em tese, habilitar-se em mais de uma das categorias disponíveis.
- c. Não será permitido que um mesmo pretendente ou participante de seu núcleo familiar concorra no sorteio ordenatório em mais de uma categoria;

5. PROCESSO DE SORTEIO ORDENATÓRIO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. Após o recebimento da cópia da certidão comprovando o registro do Memorial de Incorporação, o MUNICÍPIO, com apoio técnico da SDUH, promoverá com o uso de software especializado e acompanhamento de empresa certificadora, o sorteio ordenatório de cada categoria através da respectiva base de dados cadastrada;
- b. O resultado será publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) e no Diário Oficial do Município (DOM).
- c. Este sorteio será realizado nas dependências da SDUH, com transmissão pelas redes sociais se tecnicamente viável, na presença dos representantes da SDUH, do MUNICÍPIO, da INCORPORADORA, de empresa Certificadora, bem como de qualquer outro interessado, em data e hora publicada previamente no DOE e no DOM;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- d. A partir destes sorteios, serão geradas 5 (cinco) listagens ordenadas e independentes, em mídia digital, com os nomes e respectiva qualificação e contatos das pessoas físicas pretendentes cadastradas, para que seja procedida pela INCORPORADORA a convocação pela ordem de cada listagem, para o processo de oferta para aquisição das “Unidades Sociais”, respeitadas as respectivas cotas;
- e. Estas listagens em mídia digital deverão ser entregues pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, sob protocolo, em até 10 (dez) dias úteis, contados da data da homologação do sorteio ordenatório.

6. CONVOCAÇÃO E ANÁLISE DE CRÉDITO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. O atendimento dos pretendentes deverá ocorrer, preferencialmente, nas dependências de Órgãos do MUNICÍPIO, em área previamente determinada, segura e adequada para que os representantes da INCORPORADORA ou seus prepostos possam promover um atendimento eficiente e compatível com o número de pretendentes a serem convocados;
- b. Caso o MUNICÍPIO não tenha condições de oferecer o mencionado espaço, a INCORPORADORA deverá proceder o atendimento em suas dependências, que obrigatoriamente deverão estar no MUNICÍPIO, em especial em local de fácil acesso, para atendimento em horário comercial;
- c. A INCORPORADORA deverá disponibilizar recursos humanos e materiais com capacidade de atendimento suficiente para que, a cada 30 (trinta) dias possa atender pretendentes no equivalente a duas vezes o número de “Unidades Sociais” disponíveis, visando concluir a sua comercialização no menor prazo possível;
- d. A partir do recebimento formal das listagens em mídia digital geradas pelos sorteios ordenatórios, a INCORPORADORA terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para iniciar o processo de convocação dos pretendentes cadastrados, na ordem classificatória de cada uma das listagens e de forma concomitante, para ofertar as “Unidades Sociais” que estiverem disponíveis no “Espelho de Vendas”, até o limite de cada cota;
- e. Cada atendimento deverá ser atribuído a sua cota específica de “Unidades Sociais”, até que todas as “Unidades Sociais” disponíveis para aquela cota tenham sido contratadas junto ao Agente Financeiro;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- f. A convocação dos pretendentes deve ser iniciada pela INCORPORADORA através do envio de carta protocolada, a partir dos dados constantes das listagens fornecidas pelo MUNICÍPIO, sempre com respeito absoluto a ordem classificatória, com a orientação formal para que no prazo de 10 (dez) dias da sua convocação, o pretendente apresente a relação dos documentos exigidos para entrega junto ao Agente Financeiro, visando a eventual obtenção de financiamento imobiliário para a aquisição unidade imobiliária a “Preço Social”;
- g. A carta convocatória deve ser redigida com texto simples e objetivo, mencionado a razão da convocação, o Programa NOSSA CASA e incluindo a relação dos documentos necessários, bem como a data, horário e local para apresentação pessoal do pretendente ou de seu preposto, munido de mandato público específico;
- h. A INCORPORADORA deverá disponibilizar um e-mail empresarial específico e um número de telefone para atendimento em horário comercial, visando o esclarecimento de dúvidas e para orientações gerais;
- i. O atendimento pessoal dos pretendentes a aquisição das “Unidades Sociais” deve ser realizado por corretores credenciados e treinados pela INCORPORADORA, para apresentar com clareza todas as características do empreendimento, as condições de aquisição e de obtenção de crédito imobiliário e que possam sanar quaisquer dúvidas que porventura sejam apresentadas;
- j. Uma vez entregue pelo pretendente a documentação completa no prazo estabelecido, a INCORPORADORA deverá encaminhar com diligência as informações ao Agente Financeiro ou seus Correspondentes Bancários para a devida apuração de renda familiar e análise de risco, visando a aprovação do crédito imobiliário pretendido;
- k. Para efeito de enquadramento do pretendente à aquisição de “Unidades Sociais” no Programa NOSSA CASA, em especial quanto ao limite de renda familiar limitada a 3 (três) salários-mínimos (Federal), será adotada a renda apurada pelo Agente Financeiro no momento da respectiva análise de crédito registrada no sistema;
- l. Se identificado que a renda familiar ultrapassou o limite estabelecido, o pretendente será automaticamente excluído do processo de aquisição;
- m. Também serão automaticamente excluídos do processo de aquisição àqueles pretendentes que não atenderem as normas que regem o Programa Casa Verde Amarela



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- ou sucessor, as estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia ou as normas do próprio Agente Financeiro, para a concessão de crédito imobiliário;
- n. Em todos os casos de exclusão de pretendentes, caberá a INCORPORADORA no prazo de 5 (cinco) dias úteis informá-lo formalmente desta condição;
- o. Se por ocasião do primeiro atendimento ou mesmo após a respectiva análise do Agente Financeiro houver pendências documentais, estas deverão ser relatadas e notificadas pela INCORPORADORA, sob protocolo, aos respectivos pretendentes, para serem definitivamente sanadas no prazo adicional de 10 (dez) dias úteis, a contar da respectiva comunicação, para permitir ao Agente Financeiro proceder a finalização do processo de eventual aprovação do crédito imobiliário;
- p. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada, deverá ser convocado pela INCORPORADORA, em até 5 (cinco) dias úteis, para escolher a “Unidade Social” de seu interesse, dentre as que estiverem disponíveis para a sua cota específica, conforme o Espelho de Vendas atualizado;
- q. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada parcialmente, este também deverá ser convocado pela INCORPORADORA, em até 5 (cinco) dias úteis, para definir se mantém interesse na aquisição, obrigando-se nesta hipótese a providenciar por conta própria os recursos faltantes para completar o preço total, sob pena de ser excluído do processo de aquisição;
- r. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito negada, deverá ser notificado pela INCORPORADORA a respeito, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, e orientado para em caso de dúvidas se dirigir diretamente ao Agente Financeiro, sendo automaticamente excluído do processo;
- s. Nas hipóteses de desistência do pretendente indicado na demanda pública à aquisição de “Unidade Social”, ou de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação, ainda que parcial sem a devida complementação, de seu pretendido crédito imobiliário, portanto em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listagens que compõe a Demanda Pública, respeitada a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- t. Depois de efetivada a comercialização da “Unidade Social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.
- u. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado e encaminhá-lo para a respectiva Prefeitura, especificando individualmente as convocações realizadas e seus estágios de atendimento, incluindo as informações daqueles que não responderam as mesmas após as diversas tentativas e, portanto, foram excluídos do processo;
- v. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado e encaminhá-lo para a respectiva Prefeitura, especificando individualmente os atendimentos realizados e seus respectivos estágios nos processos de obtenção de crédito imobiliário, incluindo as informações daqueles já concluídos e com as “Unidades Sociais” selecionadas e também os excluídos do processo;
- w. Ao término da comercialização da cota de cada categoria, a INCORPORADORA deverá emitir um relatório final identificando os adquirentes e suas respectivas “Unidades Sociais”;
- x. O processo de convocação deverá executado até que todas as “Unidades Sociais” tenham sido comercializadas ou que tenha se esgotado a disponibilidade de pretendentes em cada uma das listagens;
- y. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que o instrumento de aquisição das “Unidades Sociais” e o registro na matrícula do imóvel no cartório competente, incluam vedação expressa à transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre a unidade habitacional adquirida, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato de aquisição;
- z. A vedação referida no subitem anterior não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo adquirente para fins de constituição de garantia em favor do Agente Financeiro, bem como em casos de transmissão do bem em razão de herança ou divórcio.
- aa. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que os instrumentos de aquisição das unidades habitacionais contenham cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação de transferência indicada



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

acima, bem como de possibilidade da cobrança do valor do subsídio concedido pelo Governo do Estado de São Paulo, com os devidos acréscimos legais.

7. ESGOTAMENTO DA DEMANDA PÚBLICA E RESSARCIMENTO À PREFEITURA MUNICIPAL

- a. Quando houver o esgotamento dos pretendentes categorizados em qualquer das cotas específicas que compõe a Demanda Pública, sem que tenham sido esgotadas as “Unidades Sociais” destinadas aos mesmos, independentemente do estágio do empreendimento, estas unidades serão automaticamente redirecionadas aos pretendentes a aquisição cadastrados, exclusivamente, na categoria genérica, sempre observada a ordenação classificatória correspondente;
- b. Caso a Demanda Pública se esgote por completo, o que será caracterizado na data em que não houver mais pretendentes a serem convocados em qualquer das listagens categorizadas, sem que tenha sido absorvida a integralidade das “Unidades Sociais”, para contratação formal junto ao Agente Financeiro, a INCORPORADORA deverá ressarcir ao MUNICÍPIO a diferença de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para cada “Unidade Social” não contratada com a Demanda Pública;
- c. Tal esgotamento de pretendentes deverá ser obrigatoriamente comunicado ao MUNICÍPIO pela INCORPORADORA, assim que identificado, para que seja firmado no prazo de 15 (quinze) dias úteis um documento de Confissão de Dívida, pelo qual a INCORPORADORA terá até 60 (sessenta) dias úteis para pagamento do valor apurado para ressarcimento ou até a data de expedição do Auto de Conclusão final do empreendimento, o que ocorrer primeiro;
- d. Poderá também o MUNICÍPIO, por meios próprios, identificar a situação acima mencionada, independente da comunicação retro prevista, impondo no mesmo prazo à INCORPORADORA a obrigação de firmar o mencionado documento;
- e. Uma vez realizado o pagamento do ressarcimento, estas “Unidades Sociais” remanescentes poderão ser comercializadas pela INCORPORADORA na condição de “Unidades de Mercado”;
- f. Deverão ser efetivamente ressarcidas as diferenças relativas àquelas “Unidades Sociais” que, na data prevista para pagamento no documento de Confissão de Dívida



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

firmado, não tiverem sido alienadas e contratadas a “Preço Social” para a Demanda Pública até a mencionada data, sendo permitido o abatimento do valor originalmente previsto, caso no intervalo entre a data do documento firmado e a data prevista para pagamento, eventualmente tenha(m) sido finalizado(s) o(s) processo(s) de aprovação de crédito imobiliário e contratada(s) outra(s) “Unidade(s) Social(is)”, o que a INCORPORADORA demonstrará ao MUNICÍPIO através da apresentação da(s) respectiva(s) certidão(ões) de registro de alienação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

- g. O valor do ressarcimento referido no parágrafo precedente deverá ser corrigido pela variação do INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, publicado mensalmente pela FGV/SP, entre a data que for firmado o instrumento de mandato entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora e a data da formalização da Confissão de Dívida, considerando para efeito de cálculo os índices de 2 (dois) meses anteriores as datas mencionadas, para compatibilizar com as suas respectivas publicações
- h. No valor do ressarcimento, não haverá qualquer redução a que título for, seja em função dos impostos, seja por conta de quaisquer custos ou despesas inerentes à comercialização destas unidades;
- i. Ficará por conta da INCORPORADORA as providências e os custos e despesas decorrentes da transferência para sua titularidade das “Unidades Sociais” remanescentes, respeitado o disposto nos parágrafos anteriores, em especial, o ressarcimento prévio do total das diferenças apuradas.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MINUTA DE CONTRATO

CONCORRÊNCIA: _____

PROCESSO: _____

CONTRATO: _____

Termo de contrato DE MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado entre o Município de e a Incorporadora , tendo por objeto alienação de imóvel público mediante processo de incorporação imobiliária no âmbito do Programa NOSSA CASA, em articulação com o Programa Casa Verde Amarela ou sucessor, conforme Concorrência n° _____



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

O Município de _____, inscrito no CNPJ sob nº _____, cuja Prefeitura tem sede no endereço _____, doravante designado “MUNICÍPIO”, neste ato representado(a) pelo seu Prefeito Senhor(a) _____, RG nº _____ e CPF nº _____, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede em _____, a seguir denominada “INCORPORADORA”, neste ato representada pelo Senhor(a) _____ portador do RG nº _____ e CPF nº _____, em face da adjudicação efetuada na Concorrência indicada em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às normas da Lei Federal 8.666/1993, Lei Federal 4.591/1964 e Decreto Estadual 64.419/2019 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie, mediante as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a implantação de empreendimento imobiliário vertical no imóvel situado na rua _____, bairro _____, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de _____, sob a matrícula nº _____, de propriedade do MUNICÍPIO para produção e alienação de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária, parte delas destinadas à demanda pública, através de mandato outorgado à INCORPORADORA e construtora na forma do §1º do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

“Municípios”, conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019 e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência da Concorrência em epígrafe e que também constitui anexo do presente ajuste, assim como demais documentos constantes do processo administrativo em epígrafe.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel foi avaliado em **RS_____ [VALOR POR EXTENSO]**, conforme laudo de avaliação_____, datado de_____ e sua alienação foi autorizada pela Lei Municipal_____.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O objeto contratual executado deverá atingir o fim a que se destina, com a eficácia e a qualidade requeridas.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

A incorporação imobiliária veiculada no presente ajuste, na modalidade de incorporação por mandato regida pelo artigo 31, alínea b, §1º da Lei Fed. 4.591/1964, envolve a implantação de empreendimento habitacional vertical contemplando a produção de, no mínimo, 360 (trezentos e sessenta) unidades habitacionais e seus respectivos equipamentos urbanos, estes quando houver previsão, tudo conforme descrito no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe, no imóvel **inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, dívidas, dúvidas ou**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

litígios, ações judiciais e extrajudiciais, identificado na cláusula primeira, cedido pelo MUNICÍPIO, seu legítimo proprietário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de____ [NÚMERO DE UNIDADES POR EXTENSO, INCLUINDO EVENTUAL FRAÇÃO NUMÉRICA DA PROPOSTA INDICADA NA LICITAÇÃO] unidades habitacionais autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a “Preço Social” e denominadas “Unidades Sociais”, cada uma delas com 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, perfazendo uma área privativa mínima interna de_____ [ÁREA EM METROS QUADRADOS POR EXTENSO DEFINIDA NA PROPOSTA], com direito a uma vaga indeterminada para veículos de passeio, com memorial descritivo e padrão de qualidade de acabamento idêntico às demais unidades do respectivo empreendimento adiante referidas como “Unidades de Mercado”, sendo que eventual fração numérica corresponderá a um valor equivalente proporcional ao “Preço Social” que será utilizado como subsídio aos adquirentes das “Unidades Sociais”, tudo conforme as especificações técnicas constantes do Termo de Referência previsto na Concorrência em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO SEGUNDO

As “Unidades Sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “Unidades de Mercado” adiante referidas, no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria e posicionamento nas quadras, quando se tratar de empreendimento horizontal, e em relação aos andares e faces de fachadas, quando se tratar de empreendimento vertical, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As “Unidades Sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pretendentes com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos (Federal), conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro e de acordo com a ordem classificatória decorrente dos sorteios realizados pelo MUNICÍPIO, contemplando tanto a demanda pública da categoria municipal, esta originada diretamente pelo MUNICÍPIO, como a demanda pública das demais categorias (idosos, deficientes, agentes públicos de segurança e genérica), estas originadas pelo cadastramento no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA, todas por um “Preço Social” unitário de R\$140.000,00 (cento e quarenta mil reais), observando o disposto no parágrafo décimo segundo, até completar toda a disponibilidade de “Unidades Sociais” pactuadas, conforme estabelecido no Edital da Concorrência em epígrafe.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO QUARTO

O valor do salário mínimo federal que servirá de referência para enquadramento dos pretendentes aptos a concorrer as “Unidades Sociais” será aquele vigente na data da análise cadastral e registro de cada pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário.

PARÁGRAFO QUINTO

As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “Unidades Sociais”, são denominadas “Unidades de Mercado”, e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos salariais mínimos, vigente no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídica, constituindo-se a receita financeira daí advinda como sua remuneração pelo exercício dos poderes outorgados para implantação e produção das unidades habitacionais.

PARÁGRAFO SEXTO

Nas hipóteses de desistência do pretendente à aquisição de “Unidade Social” indicado na Demanda Pública, de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação de seu respectivo financiamento junto ao Agente Financeiro, em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listas que compõe a Demanda Pública, respeitada a



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

respectiva categoria (municipal, idosos, deficientes, agentes públicos de segurança ou genérica), bem como a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios. Depois de efetivada a comercialização da “Unidade Social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.

PARÁGRAFO SÉTIMO

O fluxo operacional e financeiro relativo à comercialização de todas as unidades habitacionais é aquele previsto no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe que constitui anexo do presente ajuste, respeitadas as condições do Agente Financeiro.

PARÁGRAFO OITAVO

O empreendimento a ser implantado deverá se enquadrar e ser aprovado nas regras do Programa Casa Verde Amarela, nos termos da Lei Fed. 14.118/2021, ou outro programa habitacional sucessor ou similar e respectiva regulamentação, e do Programa NOSSA CASA, nos termos do Decreto Est. 64.419/2019 e suas alterações e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios vigentes do(s) programa(s), de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

PARÁGRAFO NONO

As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral e perfeita conclusão do empreendimento e por todos os riscos relativos à produção e comercialização de todas as unidades habitacionais



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

recaem inteiramente sobre a INCORPORADORA nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e deste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO

A INCORPORADORA poderá desistir da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Fed. 4.591/1964, dentro do prazo de carência eventualmente por ela fixado, ou de sua respectiva renovação, providenciando às suas expensas as medidas previstas nos §§ 4º e 5º do citado dispositivo.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Na hipótese de desistência, a INCORPORADORA deverá devolver a eventual posse precária a ela outorgada do imóvel público, nas mesmas condições físicas que o recebeu, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da averbação do pedido de desistência da incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), além das medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

Até o registro da incorporação, o “Preço Social” unitário será submetido a reajuste anual pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo – IPCA, publicado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, caso tenha decorrido mais de doze meses desde a assinatura do presente contrato até a data do evento acima e desde que o período não tenha se estendido além do previsto, por culpa exclusiva da INCORPORADORA.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência do presente ajuste será de [] meses, contados a partir da sua assinatura, sendo [] meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de [] meses de execução de obra, conforme cronograma a ser pactuado junto ao Agente Financeiro, podendo ser prorrogado mediante a celebração de Termo Aditivo, precedido de justificativa e autorização do representante do MUNICÍPIO, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 57 da Lei Fed. 8.666/1993.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A execução do objeto observará as condições estabelecidas no *caput*, sendo que caso se faça necessária qualquer alteração no prazo original do cronograma por determinação do Agente Financeiro, este será readequado através da formalização de Termo Aditivo ao presente ajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA é integralmente responsável perante todos os adquirentes de unidades no empreendimento, relativamente a mora na entrega das unidades, assumindo todos os ônus financeiros pelas consequências, salvo se decorrentes de atraso na disponibilização do imóvel pelo MUNICÍPIO para início da obra.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INCORPORADORA

À INCORPORADORA cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo, de acordo com os parâmetros e obrigações constantes do Termo de Referência previsto na Concorrência em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste, e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 8.666/1993, da Lei Fed. 4.591/1964:

- w) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela INCORPORADORA na Licitação e no seu Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data, sob pena de dar causa a rescisão contratual;
- x) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- y) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “Unidades Sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;
- z) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- aa) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- bb) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- cc) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- empreendimento no Programa Casa Verde Amarela, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;
- dd) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- ee) Formalizar solicitação junto à Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- ff) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listagens por categorias com os pretendentes constantes da Demanda Pública à INCORPORADORA;
- gg) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;
- hh) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, solicitando protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- ii) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os candidatos a financiamento da Demanda Pública para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- jj) Disponibilizar as “Unidades Sociais” para a demanda pública pelo “Preço Social” definido no Edital, e sujeito ao reajuste descrito no presente contrato, incluindo eventual subsídio correspondente à fração numérica referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “Preço Social”, observando as demais exigências deste Edital e do Termo de Referência, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada na Concorrência em epígrafe;
- kk) Alienar as “Unidades de Mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos salariais mínimos, vigentes no Estado de São Paulo, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
- ll) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- mm) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, contendo os símbolos respectivos, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano e Habitação, disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”;
- nn) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- oo) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- pp) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- qq) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;
- rr) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;**
- bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;**
- cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;**
- dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;**
- ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;**
- gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;**
- hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;**
- ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;**
- jj) Assumir a 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, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;**
- kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;**
- ll) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;**
- mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;
- nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
- oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes);
- pp) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações das unidades habitacionais;
- qq) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E

RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO obriga-se a:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- j. Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- k. Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- l. Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse precária, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;
- m. Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, que deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas em até ____ [POR EXTENSO] dias, a partir da presente data, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;
- n. Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse à INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
- o. Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
- p. Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias úteis, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;
- q. Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “Unidades Sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, agentes públicos de segurança e genérica, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO, mediante protocolo, da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;
- r. Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
 - s. Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública;
 - t. Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação e comercialização das unidades habitacionais e de eventuais prejuízos decorrente dessa operação.

PARÁGRAFO ÚNICO

O MUNICÍPIO não poderá alienar, a qualquer título, oferecer em garantia ou praticar quaisquer atos voluntários que onerem o imóvel ou os lotes resultantes de seu parcelamento, se for o caso, senão em face dos adquirentes e do Agente Financeiro referidos neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA– ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

O MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto do ajuste.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Todas as visitas serão acompanhadas por representante indicado pela INCORPORADORA, mediante agendamento com 03 (três) dias uteis de antecedência, em horário comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA autoriza o MUNICÍPIO a obter toda informação financeira, técnica e administrativa relacionada ao empreendimento junto ao correspondente Agente Financeiro que exercerá a fiscalização direta da execução do objeto do ajuste nos termos de contrato de financiamento a ser com este celebrado.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

A constatação de qualquer uma das condições abaixo especificadas levará à resolução do presente ajuste, nos termos e condições dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, retornando as partes ao *status quo ante*, ressalvada a alternativa prevista no parágrafo primeiro desta cláusula:

- a. a não aprovação, pela INCORPORADORA, da documentação do imóvel se esta contiver qualquer apontamento que objetive, onere e/ou possa trazer risco à cadeia dominial do imóvel;
- b. a superveniência de eventos que imponham obstáculos à implantação do empreendimento relacionados a proteção histórico cultural da área, tombamentos, desapropriações, restrições administrativas ou judiciais;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

- c. a existência de restrição administrativa do Comando da Aeronáutica (COMAER) para a edificação do empreendimento pretendido pela **INCORPORADORA**;
- d. a existência de passivo, obrigação ou contingência ambiental que recaia sobre o imóvel ou seja a ele relativo, inclusive contaminação do solo e água subterrânea, cujo custo para reabilitação do solo seja comprovadamente igual ou maior do que 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica determinado o prazo de 120 (cento e vinte) dias para superação das condições resolutivas previstas acima, prorrogáveis por período não superior a 120 (cento e vinte) dias, após o que, não sobrevivendo solução de consenso, incidirá a previsão do *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso seja identificado obstáculo relacionado a passivo ambiental cujo custo para reabilitação seja inferior a 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel o prazo de vigência do presente ajuste será prorrogado mediante termo de aditamento contratual prevendo acréscimo pelo período necessário à mencionada reabilitação, por conta exclusiva da INCORPORADORA, sem qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A constatação de qualquer das condições resolutivas acima deverá ser comunicada pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados de seu conhecimento.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

CLÁUSULA OITAVA – VALOR DO CONTRATO

O valor atribuído ao presente contrato é de **RS _____** [POR **EXTENSO**], correspondente à avaliação do imóvel objeto da incorporação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Ressalvada situação excepcional tratada no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe, o presente contrato não envolve quaisquer pagamentos entre as partes, seja em favor do MUNICÍPIO pela alienação do imóvel referido na cláusula primeira, seja em favor da INCORPORADORA pela implantação do empreendimento, cuja remuneração se dará na forma indicada na cláusula segunda e seus parágrafos.

CLÁUSULA NONA – SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Salvo a hipótese de substituição tratada no parágrafo quarto da cláusula décima quarta, a INCORPORADORA não poderá ceder ou transferir a atividade-fim relacionada à incorporação objeto deste ajuste, mas poderá subcontratar as atividades relacionadas à construção do empreendimento e outras atividades-meio, observando os termos e condições previstos no edital de Concorrência em epígrafe e o disposto neste Contrato.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

CLÁUSULA DÉCIMA – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

A fusão, cisão ou incorporação da INCORPORADORA não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

2. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação,
3. mantiver as demais cláusulas e condições do contrato;
4. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

Não haverá exigência de garantia de execução por parte do MUNICÍPIO, mas o desenvolvimento e a implantação do empreendimento poderão ser assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a INCORPORADORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Casa Verde Amarela, seu sucessor ou similar, pelo qual a INCORPORADORA apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Se a INCORPORADORA inadimplir no todo ou em parte as obrigações aqui assumidas, ficará sujeita às sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/1993 e nos termos previstos do Edital de Concorrência em epígrafe, a menos que apresente justificativas pertinentes devidamente acolhidas pelo MUNICÍPIO.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O inadimplemento parcial ou total das obrigações decorrentes deste Contrato, do Edital, da legislação e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades eventualmente previstas na legislação e na regulamentação, ensejará a aplicação das seguintes penalidades contratuais:

- bb. Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- cc. Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste contrato;
- dd. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Município, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- ee. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório, a serem exercidos na forma do Edital.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A aplicação de multa poderá ser cumulada com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a INCORPORADORA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos. Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a INCORPORADORA responderá por:



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

8. Multa diária, no valor de 2% (dois por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, na hipótese de desrespeito pela INCORPORADORA das solicitações, notificações e determinações do Município, incidente enquanto perdurar o desrespeito;
9. Multa mensal, no valor de 50% (cinquenta por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, em função do descumprimento do prazo de início de obra, conforme previsto neste Contrato, salvo se o atraso for imputado a demora do MUNICÍPIO em concluir o processo de licenciamento de obras;
10. Multa de duas vezes o valor do preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, para cada unidade habitacional comercializada em desconformidade com este Contrato

PARÁGRAFO QUARTO

O não pagamento das multas estabelecidas no prazo estipulado importará na incidência automática de juros de mora correspondentes à variação pro rata da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA –

RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

O Termo de Recebimento Provisório será lavrado, em duas vias subscritas por ambas as partes, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da comunicação formal da conclusão da alienação das unidades para a demanda pública, instruída com cópias das respectivas certidões



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

atualizadas das matrículas com as averbações do registro da compra e venda da fração ideal do terreno.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caberá a cada adquirente das “Unidades Sociais” proceder à respectiva vistoria, devendo a INCORPORADORA atender os apontamentos e solucionar eventuais defeitos ou incorreções no menor prazo possível, sujeitando-se também aos apontamentos decorrentes de vistoria realizada pelo Agente Financeiro conforme as condições ajustadas no contrato com este celebrado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O Termo de Recebimento Definitivo será lavrado por servidor ou comissão designada pelo MUNICÍPIO, em até 30 (trinta) dias, após a apresentação, pela INCORPORADORA, de cópia do Auto de Conclusão do empreendimento ou “habite-se” averbado na matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O cumprimento do objeto deste Contrato não afasta a responsabilidade técnica ou civil da INCORPORADORA, que permanece regida pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso o empreendimento seja desenvolvido em fases, haverá um Termo de Recebimento Provisório e Definitivo para cada fase.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESCISÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser rescindido, na forma, com as consequências e pelos motivos previstos nos artigos 77 a 80 e 86 a 88, da Lei Federal nº 8.666/1993, naquilo que couber, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A INCORPORADORA reconhece, desde já, os direitos do MUNICÍPIO nos casos de rescisão administrativa do contrato, prevista no artigo 79 da Lei Federal nº 8.666/1993, naquilo que couber.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à INCORPORADORA o direito à prévia e ampla defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O termo de rescisão, sempre que possível, deverá indicar:

- 6. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos em relação ao cronograma físico atualizado;**
- 7. Termo de vistoria descrevendo o avanço da obra e avaliação por estimativa da parcela executada;**
- 8. Multas e eventuais indenizações.**



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO QUARTO

Caso a INCORPORADORA dê causa a rescisão após a celebração de contrato com o Agente Financeiro, esta será substituída na incorporação aqui tratada nos termos das cláusulas pertinentes daquele ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES

FINAIS

Fica ainda ajustado que:

16. - Consideram-se partes integrantes do presente contrato, como se nele estivessem transcritos:

16.1. o edital da Concorrência em epígrafe com todos os seus anexos, especialmente o Termo de Referência;

16.2. a proposta do número de “Unidades Sociais” e suas respectivas área privativa mínima padrão apresentada pela INCORPORADORA, na Concorrência em epígrafe;

16.3. o cronograma a ser pactuado com o Agente Financeiro por ocasião da formalização do contrato de financiamento.

17. - Aplicam-se às omissões deste contrato as disposições da Lei Fed. 8.666/93, da Lei Fed. 4.591/1964 e disposições regulamentares.

18.- Para dirimir quaisquer questões decorrentes do contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do MUNICÍPIO.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

PARÁGRAFO ÚNICO

Fica ajustado que todas as comunicações relacionadas a este Contrato serão enviadas para os seguintes representantes das partes:

[]

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento em três vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme pelas partes, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Município, ____ de ____ de 20__.

MUNICÍPIO

INCORPORADORA

TESTEMUNHAS:

(nome, RG e CPF)

(nome, RG e CPF)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ANEXO VI DO EDITAL – MANDATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

MANDATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA POR INSTRUMENTO PÚBLICO

OUTORGANTE: Município de _____, pessoa jurídica de direito público interno com sede neste Município, à Rua ____ (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF sob n.º _____, representado nesse ato por seu Prefeito _____

OUTORGADA: _____, sociedade empresária com sede no município de _____, à Rua ____ (endereço completo), inscrita no CNPJ/MF sob n.º _____, representada nesse ato por seu(s) Diretor (ou Presidente) _____

Pelo presente instrumento público de procuração, o **OUTORGANTE** nomeia e constitui a **OUTORGADA** sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes especiais para praticar todos os atos necessários à efetivação da incorporação imobiliária objeto da Concorrência Pública n.º _____ realizada pelo OUTORGANTE e à conclusão dos negócios tendentes à alienação das frações ideais do imóvel situado na rua _____, matrícula n.º _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____, nos termos do §1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, podendo a OUTORGADA, para esse fim: (i) representá-lo perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais; (ii) estabelecer e manter entendimentos com referidas entidades, agências, órgãos ou departamentos; (iii) requerer diretrizes junto aos poderes públicos próprios para fins de uso e ocupação do imóvel acima descrito, inclusive providenciar atendimento de determinações administrativas; (iv) requerer aprovações administrativas; (v) requerer certificados e outros documentos, inclusive para interpor recursos administrativos e renunciar ao direito de interpô-los; (vi) requerer alvará de demolição e licença para corte de árvores; (vii) juntar documentos e certidões, bem como solicitar tais documentos; (viii) fazer e aceitar declarações; (ix) assumir compromissos e/ou obrigações de qualquer forma contratar, fazer acordos, renunciar a direitos, dar e receber quitação em nome do OUTORGANTE; (x) subscrever projetos, plantas, memoriais descritivos e requerimentos; (xi) prestar declarações, aditar e alterar os projetos submetidos à aprovação; (xii) recolher emolumentos e complementações; (xiii) firmar compromissos para a outorga onerosa do direito de construir no imóvel ou compromissos para acertamento de conduta, assumindo as obrigações correspondentes; (xiv) requerer a retificação das descrições do registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e unificá-lo a outros a ele contíguos, se necessário for, atuando perante repartições públicas Federais, Estaduais, Autarquias, Cartório de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competente, INSS, SABESP, CETESB, e onde mais for preciso; (xv) receber citação, notificação e intimação de qualquer natureza (inclusive judiciais); para requerer e/ou promover consultas; (xvi) representá-lo em Juízo na defesa de interesses relativos ao imóvel acima descrito, em qualquer instância e perante qualquer Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação; (xvii) enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive, a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, quaisquer dos poderes aqui



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas, sendo certo que esta procuração é constituída a título gratuito, devendo a OUTORGADA responder por todos os custos decorrentes de seu exercício, sendo outorgada em caráter irrevogável, como condição de contrato bilateral nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil.

Na hipótese de descumprimento pela OUTORGADA de obrigações conferidas por contrato, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

Município/SP, (dia), (mês), (ano)

(PREFEITO)
OUTORGANTE

(PRESIDENTE / DIRETOR)
OUTORGADA



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ANEXO VII AO EDITAL – CERTIFICADO DE VISITA TÉCNICA E CONHECIMENTO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

OPÇÃO 1 – REALIZAÇÃO DA VISITA

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades cabíveis, que nossas equipes técnicas tiveram amplo acesso físico ao imóvel em questão, bem como a todas as informações jurídicas relativas ao mesmo, necessárias e suficientes para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto do presente.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

OPÇÃO 2 – NÃO REALIZAÇÃO DA VISITA

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades cabíveis, que tinha ciência da possibilidade de fazer uma visita técnica para verificação das condições físicas do imóvel, mas que, mesmo ciente dos riscos e consequências envolvidos, optamos por formular a proposta sem realizar a visita técnica.

De todo modo, declaro que foram oferecidas todas as informações jurídicas relativas ao Imóvel, necessárias e suficientes para o desenvolvimento do empreendimento imobiliário objeto do presente.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

ANEXO VIII AO EDITAL – DECLARAÇÕES

MODELO N° 1 - Declaração de pleno cumprimento dos requisitos de habilitação (item 4.2.1.)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades legais, administrativas e penais cabíveis, que cumprimos plenamente os requisitos de habilitação exigidos neste Edital quanto à habilitação jurídica, à regularidade fiscal e à qualificação econômico–financeira.

Declaramos, em especial, que atendemos plenamente as condições de qualificação técnica estabelecida no Edital.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 2 – Para microempresa ou de empresa de pequeno porte - enquadramento nos critérios previstos no artigo 3º da Lei Complementar Federal nº 123/2006 (item 4.2.2.)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades legais, administrativas e penais cabíveis, que a empresa Licitante se enquadra nos critérios previstos no artigo 3º da Lei Complementar Federal nº 123/2006, bem como não está incluída nas vedações previstas no mesmo diploma legal.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 3 – Declaração de conhecimento dos parâmetros urbanísticos do imóvel e das condições de mercado relativas ao empreendimento (item 4.2.3.)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades legais, administrativas e penais cabíveis, que nossa equipe técnica teve acesso as todas as informações urbanísticas relativas ao imóvel em questão, estando claro o potencial construtivo, tipologias possíveis e restrições existentes, não restando dúvidas a respeito.

Da mesma forma, declaro, sob as penas da lei, que nossa equipe comercial possui conhecimentos amplos do mercado local, que nos habilitam de forma segura a proceder ao lançamento do respectivo empreendimento imobiliário.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 4 – Declaração de conhecimento das resoluções vigentes do Programa Nossa Casa (item 4.2.4)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [_____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penalidades legais, administrativas e penais cabíveis, que que nossa equipe jurídica teve acesso e total compreensão de todas as informações e normativos/resoluções que embasam o arcabouço jurídico do Programa NOSSA CASA, na modalidade Preço Social.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 5 – situação regular perante o Ministério do Trabalho (item 5.2.5.1.a)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que, nos termos do § 6.º do artigo 27 da Lei Estadual n.º 6.544, de 22/11/89 e do inciso V do artigo 27 da Lei Federal n.º 8.666, de 21/06/93, o Licitante encontra-se em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere à observância do disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 6 – inexistência de vedação para participar de licitação (item 5.2.5.1.b)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que o Licitante não está impedido de participar de licitações públicas nem de contratar com a Administração Pública.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 7 – atendimento das normas de saúde e segurança do trabalho (item 5.2.5.1.c)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa Licitante atende perfeitamente às normas relativas à saúde e segurança do trabalho, conforme disposto no Parágrafo Único do artigo 117, da Constituição do Estado de São Paulo.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO Nº 8 – atendimento à Lei Estadual nº 16.775/2018 (item 5.2.5.2)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA Nº [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa Licitante compromete-se a cumprir o disposto na Lei Estadual nº 12.684, de 26 de julho de 2007, a qual proíbe o uso, no Estado de São Paulo, de produtos, materiais ou artefatos que contenham quaisquer tipos de amianto ou asbesto ou outros minerais que, acidentalmente, tenham fibras de amianto na sua composição (Lei Estadual nº 16.775/2018).

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE AVARÉ

MODELO N° 9 – análise de risco exigida em programas habitacionais com recursos do FGTS (item 5.2.5.3)

[Local e data]

À

Prefeitura Municipal de _____

Prezados senhores,

Ref.: **CONCORRÊNCIA N° [____]**

Eu, [nome completo do representante do Licitante], portador do R.G. n.º [--], na qualidade de representante legal do Licitante, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa Licitante está apta a satisfazer a análise de risco exigida em programas habitacionais com recursos do FGTS, comprometendo-se a apresentar, por ocasião do assinatura do contrato com o MUNICÍPIO, a comprovação da análise de risco, junto ao Agente Financeiro, compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, de acordo com seu enquadramento formal no Programa Casa Verde e Amarela, ou seu outro sucessor ou similar, tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964.

[Assinatura do Responsável pelo Licitante]

[nome completo e cargo do responsável pelo Licitante]

[razão social ou denominação do Licitante]