



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social SH-PRC-2022/00122

*CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE NOSSA CASA - MUNICÍPIOS*

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DA HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, no que couber, e do Decreto nº 59.215, de 21 de maio de 2013, mediante as cláusulas e condições seguintes.

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

##### **Do Objeto**

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade NOSSA CASA – Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o “caput”, para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

### CLÁUSULA SEGUNDA

#### **Das Atribuições dos Partícipes**

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

- a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;
- b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;
- c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;
- e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;
- f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

- a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;
- b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;
- c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;
- e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;
- f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador- construtor;
- g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;
- h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
- i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
- j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
- k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;
- l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
- m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
- n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

### CLÁUSULA TERCEIRA

#### **Do Pessoal**

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

### CLÁUSULA QUARTA

#### **Da Coordenação e Fiscalização**

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

### CLÁUSULA QUINTA

#### **Dos recursos financeiros**

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

### CLÁUSULA SEXTA

#### **Da Vigência**

O presente convênio vigorará por 30 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

### CLÁUSULA SÉTIMA

#### **Da Denúncia e da Rescisão**

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

### CLÁUSULA OITAVA

#### **Da Ação Promocional**

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria da Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

### CLÁUSULA NONA

#### **Da Propriedade Intelectual**

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

### CLÁUSULA OITAVA

#### **Do Foro**

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



**SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 24 de novembro de 2022.

**FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY**  
Secretário de Estado da Habitação

**ORLANDO MORANDO JUNIOR**  
Prefeito Municipal de São Bernardo do Campo

**Testemunhas:**

1.

Nome: JOAS Resgo O. C. VOLPATO  
RG: 1572538-3  
CPF: 098.220.356-82

2.

Nome: CLARA Aparecida  
RG: 39.051.143-3  
CPF: 308.001.208-75







## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

### PLANO DE TRABALHO

#### I. Identificação do ente conveniado

##### 1. *Dados básicos do Município*

Município: São Bernardo do Campo  
Endereço da sede: Praça Samuel Sabatini, 50 – Centro.  
CEP: 09750-700

##### 2. *Identificação do responsável legal do Município*

Nome: Orlando Morando Junior  
RG: 22.351.869-4  
CPF: 178.494.868-38

##### 3. *Identificação do responsável pelo Convênio no Município*

Nome: João Abukater Neto  
RG: 6.110.554-5  
CPF: 773.785.048-15  
Município: São Bernardo do Campo  
Endereço da sede: Rua Jacquey, 61 – 1º andar – Rudge Ramos.  
CEP: 09634-000  
Telefones: (11) 2630-7065  
E-mail: joao.abukater@saobernardo.sp.gov.br

#### 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

A produção de unidades para aquisição, no âmbito do Programa NOSSA CASA, transformando áreas públicas disponíveis em empreendimentos residenciais, apresenta-se como uma oportunidade para auxiliar a Prefeitura Municipal no desenvolvimento de sua política de habitação de interesse social.

O imóvel objeto deste Plano de Trabalho tem potencial para transformar-se em um empreendimento de habitação de interesse social e localiza-se em uma região cuja renda familiar média indica ser abaixo de 10 salários mínimos. Ademais, o levantamento urbanístico preliminar identificou que os parâmetros construtivos são adequados ao desenvolvimento de empreendimento com vocação popular.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

### IV. Descrição do Projeto

#### 1. Denominação do Projeto:

Empreendimento Residencial – A0029-22 - Vanguarda

#### 2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais do Município de São Bernardo do Campo, que, de acordo com os dados da Fundação João Pinheiro (2010), apresenta um déficit habitacional de cerca de 28.806 domicílios. Além disso, há famílias cadastradas em programa de auxílio-aluguel, que aguardam atendimento habitacional definitivo por parte da Prefeitura.

#### 3. Descrição do Projeto

Empreendimento vertical com implantação estimada de 210 unidades habitacionais, em área estimada de 8.953,26 m<sup>2</sup>, localizada na Avenida Wallace Simonsen, 1800 – GLEBA H – Nova Petrópolis.

#### 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 regulado pelas Resoluções SH nº 54-2019 e 59-2019.

##### (b) Objetivos Específicos

A orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SH aos Municípios têm os seguintes objetivos específicos, com a operacionalização direta pelos Municípios:

- i. Saneamento das questões de titularidade e fundiárias;
- ii. Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;
- iii. Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”;
- iv. Realização de processo licitatório;





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

- v. Celebração e execução do Contrato de Mandato para Incorporação imobiliária; e
- vi. 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 na sede da SH, caso necessário;
- iv. Elaborar orientações a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os Municípios 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. Disponibilizar ambiente digital, incluindo ferramentas para (a) cadastramento de Municípios, empresas e famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa; (b) ambiente para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados ("Vitrine de Imóveis"); e (c) divulgação das licitações para seleção do incorporador-construtor; 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 desta cooperação técnica, as seguintes ações, imprescindíveis para a consecução de cada um dos objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

- i. *Saneamento das questões de titularidade e fundiárias*

MUNICÍPIO



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Retificação, se necessário, da descrição do imóvel e de sua metragem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, através de disponibilização de levantamento perimétrico, com a respectiva identificação de vizinhança;
  - b. Atualização, se necessário, da titularidade do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis; e
  - c. Adequação, se necessário, da destinação original específica prevista no ato de desapropriação, caso esteja estabelecida qualquer outra destinação divergente de “produção de habitação de interesse social”.
- ii. *Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro*
- SH/CASA PAULISTA
- a. Elaboração de minuta-padrão da lei autorizativa da alienação do imóvel público, com inclusão de autorização específica para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel, a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;
  - b. Avaliação do imóvel público; e
  - c. Realização de enquete opinativa<sup>1</sup> sobre o valor de mercado das unidades projetadas.
- MUNICÍPIO
- a. Aprovação da lei retro mencionada perante a Câmara Municipal.
- iii. *Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”*
- SH/CASA PAULISTA
- a. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial;
  - b. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
  - c. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.
- MUNICÍPIO

<sup>1</sup> 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.





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Apresentação de levantamento planialtimétrico do Imóvel, em conformidade com a NBR 13.133 e a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA (3ª edição), em formato pdf e dwg, acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;
  - b. Obtenção de declaração das concessionárias de viabilidade de fornecimento de energia elétrica, água e de coleta de esgoto ou, alternativamente, obtenção de carta de diretriz das concessionárias para execução das obras de infraestrutura não incidente;
  - c. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares;
  - d. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, revalidando a mesma durante o processo de licenciamento das obras, para que não haja solução de continuidade;
  - e. Participação da reunião do Grupo Técnico de Inteligência Imobiliária da Agência Casa Paulista/SH - GTI, para confirmação das principais condições da licitação, em especial o preço social, o consequente número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a respectiva área privativa mínima das unidades; e
  - f. Divulgação para as empresas locais e regionais da oportunidade do desenvolvimento imobiliário.
- iv. *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
- a. Promoção dos atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
  - b. Promoção dos atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.
- v. *Celebração e execução do Contrato de Mandato de Incorporação imobiliária.*



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### SH/CASA PAULISTA

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

### MUNICÍPIO

- a. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei Federal nº 4591/64);
- b. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, conforme retro mencionado;
- c. Aprovação do projeto arquitetônico, com a emissão dos respectivos alvarás, em até 30 (trinta) dias - excluído o prazo necessário para licenciamento no GRAPROHAB, se houver -, contados da data de apresentação da documentação completa para licenciamento;
- d. Responsabilizar-se pela mitigação e compensação ambiental que se fizer necessária para o licenciamento ambiental do empreendimento;
- e. Entrega da posse do Imóvel à empresa vencedora da licitação, livre e desembaraçada, e este completamente desocupado de pessoas e coisas, em cumprimento ao prazo e condições pactuados no contrato de mandato, bem como com a limpeza de vegetação realizada, se necessária; e
- f. Execução de obras de infraestrutura não incidente, eventualmente exigidas pelo agente financeiro, previamente ao início de comercialização das unidades com as famílias interessadas, salvo se pactuadas para execução pela empresa vencedora ou, ainda que de responsabilidade do Município, se o agente financeiro permitir a postergação da conclusão da execução até a data prevista de concessão do Auto de Conclusão.

### vi. *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





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Divulgação às famílias locais sobre a oportunidade de atendimento habitacional dentro das condições do Programa Nossa Casa;
- b. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa;
- c. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública em data e local acordados com a SH; e
- d. Convocação formal das famílias contempladas no sorteio até que todas as "unidades a preço social" sejam alienadas, conforme a ordem classificatória e respeitadas as cotas legais, para apresentação da documentação necessária a aquisição imobiliária com financiamento, diretamente à empresa responsável, no prazo determinado, sob pena de desclassificação e perda ao direito.

Ao longo da operacionalização do processo e para sua completa e adequada finalização, outras providências podem ser identificadas, tornando-se novas metas a serem atendidas pelo Município.

### 7. *Prazo de execução*

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até 30 meses, podendo ser antecipado ou prorrogado, de comum acordo entre as partes.

### 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/em andamento/em suspenso) 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 Imóveis selecionados serão estudados e, eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, por meio da ação direta do Município, com apoio técnico da SH.

Paralelamente, será providenciado o processo de avaliação comercial e de estimativa dos



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

preços de mercado, em conjunto com as providências legais da Prefeitura, no que tange à liberação para alienação do bem e eventual adequação dos parâmetros urbanísticos e supressão de restrições. A partir destas providências, o GTI analisará e confirmará o potencial de viabilidade comercial do empreendimento, além de confirmar, em conjunto com a Prefeitura, o respectivo preço social, o conseqüente número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a respectiva área privativa mínima destas unidades, para compor o processo de licitação.

Os objetivos específicos, bem como as metas correlatas, a serem atingidos nesta fase são aqueles descritos no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitens i. e ii.

Prazo de execução: 06 (seis) 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 no desenvolvimento de um empreendimento imobiliário no local.

O objetivo específico, bem como as metas correlatas, a ser alcançado nesta fase é aquele indicado no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitem iii.

Prazo de execução: 03 (três) 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, (b) deste plano de trabalho, subitem iv. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 03 (três) meses

### D.) Fase de Incorporação

Durante esta fase, o incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o licenciamento do empreendimento, a respectiva incorporação imobiliária





## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

---

e os recursos de financiamento imobiliário aos adquirentes, baseado nas especificações estabelecidas no Mandato de Incorporação, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

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

Prazo de execução: 09 (nove) meses

### E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades estabelecidas como contrapartida no processo licitatório, serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares 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-contrutor, 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, (b) deste plano de trabalho, subitem vi. deve ser alcançado nesta fase.

Prazo de execução: 09 (nove) 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**

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.



## SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

### VI. Recursos Humanos

O apoio técnico concedido pela SH aos Municípios 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 relatório descritivo das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

### VIII. Itens de despesa

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
<b>FASE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICO</b>	Preparação das minutas dos projetos de lei e adoção das providências necessárias para o saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias	<b>R\$ 10.000,00</b>
<b>FASE ESTRUTURAÇÃO COMERCIAL</b>	Realização de avaliação comercial do imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências	<b>R\$ 12.666,00</b>
<b>FASE ESTRUTURAÇÃO VIABILIDADE ECONÔMICA</b>	Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade em unidades sociais	<b>R\$ 20.000,00</b>
<b>FASE LICITAÇÃO JURÍDICO</b>	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	<b>R\$ 8.000,00</b>
<b>FASE INCORPORAÇÃO JURÍDICO</b>	Elaboração da minuta do contrato de mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e verificação das etapas da incorporação e da assinatura do	<b>R\$ 7.333,00</b>





SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

contrato de financiamento

IX. Cronograma de Execução

Fases e Metas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>ESTRUTURAÇÃO</b>	X	X	X	X	X	X																								
Apresentação de levantamento perimétrico e da vizinhança	X																													
Retificação da descrição do imóvel e de sua metragem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis			X	X	X																									
Efetivação de desmembramento da área maior		X	X	X																										
Avaliação do imóvel público					X																									
Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas					X																									
Aprovação da lei autorizativa						X																								
Elaboração de minuta-padrão de lei para obtenção de autorização para alienação do imóvel público						X																								
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial						X																								
<b>DIVULGAÇÃO (VITRINE)</b>							X	X	X																					
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial							X																							
Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo							X																							

*AD* *sk*









