



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CONVÊNIO N° SH-PRC-2022/00142

CONVÊNIO CDHU n° 9.00.00.00/2.00.00.00/5.00.00.00/0652/2022

Processo CDHU n° 57.42.19 - Protocolo n° 203057/22/22

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO, VISANDO À TRANSFERÊNCIA DE RECURSOS FINANCEIROS PARA PROMOÇÃO DE AÇÕES ARTICULADAS, PARA ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO DE FAMÍLIAS VULNERÁVEIS, QUE OCUPAM IRREGULARMENTE O IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA FAZENDA DO ESTADO, SITO À RUA EIJI KIKUTI, 309 NO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, NO ÂMBITO DO PROGRAMA CASA PAULISTA - DESENVOLVIMENTO URBANO.

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da Secretaria da Habitação, neste ato representada pelo Secretário Executivo da Habitação, respondendo pelo expediente da Pasta, **REINALDO IAPEQUINO**, RG n° 7.573.553-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 628.332.868-72, nos termos da autorização constante do Decreto n.º 58.183, de 29 de junho de 2012, doravante designado **ESTADO**, e a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, inscrita no CNPJ/MF sob o no 47.865.597/0001-09, com sede nesta Capital na Rua Boa Vista, 170, neste ato representada por seu Diretor Administrativo Financeiro, **NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO**, portador da Carteira de Identidade n° 10.277.672 expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física – CPF/MF sob n° 014.417.478-26, por seu Diretor de Atendimento Habitacional - **ERIC ROMERO MARTINS DE OLIVEIRA**, portador da Carteira de Identidade n° 25.274.300 expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física – CPF/MF sob n° 155.716.588-27, e por seu Diretor Presidente, **SILVIO VASCONCELLOS**, portador da Carteira de Identidade n° 9.235.452 expedida pela SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física – CPF/MF sob n° 103.394.318-57, doravante designada apenas **CONVENIADO**, com



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

base nos dispositivos constitucionais e legais vigentes, resolvem celebrar o presente convênio, observadas as disposições legais da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, da Lei nº 6.544, de 20 de novembro de 1989, no que couber, e do Decreto nº 66.173, de 26 de outubro de 2021, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

Constitui objeto do presente convênio a transferência de recursos financeiros para cobertura de despesas com a execução de ações necessárias a viabilizar o atendimento habitacional definitivo de famílias vulneráveis, que ocupam irregularmente o imóvel de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, localizado na Rua Eiji Kikuti, nº 309, Bairro Cooperativa, no Município de São Bernardo do Campo, no âmbito do Programa Casa Paulista - Desenvolvimento Urbano, de acordo com o Plano de Trabalho que integra o presente instrumento como Anexo I.

Parágrafo único – O Secretário da Habitação, amparado em manifestação fundamentada do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o “caput” desta cláusula para sua melhor adequação técnica, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Da Execução

São executores do presente convênio:

I - pelo ESTADO, a Secretaria da Habitação;

II - pelo CONVENIADO, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano - CDHU;

CLÁUSULA TERCEIRA



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Das Obrigações Dos Partícipes

Para a execução do presente convênio, o ESTADO e o CONVENIADO terão as seguintes obrigações:

I – o ESTADO:

- a) orientar o CONVENIADO em todas as fases de execução do objeto do presente convênio;
- b) realizar vistorias, relatando o estágio dos serviços, obras e ações do objeto deste ajuste, além de atestar a efetiva realização de cada uma das suas etapas como condição para liberação dos recursos financeiros ajustados, na conformidade do respectivo cronograma físico-financeiro;
- c) analisar e propor eventuais adequações ao Plano de Trabalho elaborado pelo CONVENIADO;
- d) repassar recursos financeiros ao CONVENIADO, de acordo com as cláusulas quarta e quinta do presente convênio;
- e) analisar e aprovar a prestação de contas dos recursos financeiros de sua responsabilidade repassados ao CONVENIADO;
- f) atestar a execução final do objeto ajustado;

II – o CONVENIADO:

- a) executar, direta ou indiretamente, sob sua exclusiva responsabilidade, o objeto descrito na Cláusula Primeira deste instrumento, em conformidade com o Plano de Trabalho (Anexo I) e legislação pertinente, bem como com os melhores padrões de qualidade e economia aplicáveis à espécie;
- b) aplicar os recursos financeiros recebidos do ESTADO exclusivamente para os fins aludidos no presente convênio;
- c) colocar à disposição do ESTADO a documentação referente à aplicação dos recursos financeiros, permitindo ampla fiscalização do desenvolvimento do objeto deste ajuste;
- d) prestar contas dos recursos financeiros recebidos, sem prejuízo do atendimento das instruções específicas do Tribunal de Contas do Estado;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- e) complementar, com recursos financeiros próprios, aqueles repassados pelo ESTADO, cobrindo o custo total do objeto do ajuste;
- f) submeter previamente ao ESTADO eventual proposta de alteração do Plano de Trabalho originariamente aprovado;
- g) responsabilizar-se pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, comerciais e outros, resultantes da execução do objeto do presente convênio, bem como por eventuais danos ou prejuízos causados a terceiros, isentando o ESTADO de qualquer responsabilidade;

§1º A prestação de contas a que se refere a alínea "d" do inciso II desta cláusula será encaminhada pelo CONVENIADO ao ESTADO no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada etapa do objeto, prevista no cronograma físico-financeiro, e será encartada aos autos do processo correspondente para exame por parte de sua Comissão de Controle Interno.

§2º Quando da conclusão, denúncia, rescisão ou extinção do presente convênio, não tendo ocorrido a utilização total dos recursos financeiros recebidos do ESTADO, fica o CONVENIADO obrigado a restituir, no prazo improrrogável de 30 (trinta) dias contados da data do evento, sob pena de imediata instauração da tomada de contas especial do responsável, os saldos financeiros remanescentes, inclusive os provenientes das receitas obtidas das aplicações financeiras, acrescidos da remuneração da caderneta de poupança, computada desde a data do repasse e até a data da efetiva devolução, devendo encaminhar a guia respectiva à Secretaria da Habitação.

§3º A Secretaria da Habitação informará o CONVENIADO sobre eventuais irregularidades encontradas na prestação de contas, as quais deverão ser sanadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de recebimento desta comunicação, aplicando-se o mesmo procedimento do parágrafo anterior no caso de recolhimento de valores utilizados indevidamente.

CLÁUSULA QUARTA

Do Valor



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

O valor total do presente convênio é de **R\$ 144.635.022,00** (cento e quarenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e cinco mil e vinte e dois reais), de responsabilidade do ESTADO e R\$ 0,00 (zero) correspondente à contrapartida do CONVENIADO.

CLÁUSULA QUINTA

Da Liberação dos Recursos Financeiros

Os recursos de responsabilidade do ESTADO serão repassados em 04 parcelas, de acordo com o previsto no Plano de Trabalho (Anexo I).

§1º A primeira parcela será repassada em até 15 (quinze) dias, contados da data da emissão da respectiva nota de empenho, desde que sejam atendidas todas as formalidades legais e regulamentares vigentes.

§2º As parcelas intermediárias serão repassadas em conformidade com cada etapa do objeto prevista no Plano de Trabalho, desde que comprovada a regular aplicação dos recursos recebidos, mediante aprovação da prestação de contas da parcela anteriormente liberada.

§ 3º - O repasse da última parcela ocorrerá após a conclusão integral do objeto deste convênio.

CLÁUSULA SEXTA

Da Origem dos Recursos Financeiros e de sua Aplicação

Os recursos de responsabilidade do ESTADO a serem transferidos ao CONVENIADO são originários do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social e onerarão o crédito orçamentário 2505, classificação funcional programática nº 16.482.2505.2486, subsídio para crédito imobiliário e categoria econômica auxílios para despesa de capital - 449042-01.

§1º Os recursos transferidos pelo ESTADO ao CONVENIADO em função deste ajuste, serão depositados em conta vinculada ao convênio, no Banco do Brasil S.A., devendo ser aplicados exclusivamente na execução do objeto deste convênio.

§2º O CONVENIADO deverá observar ainda:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1. no período correspondente ao intervalo entre a liberação das parcelas e a sua efetiva utilização, os recursos deverão ser aplicados, por intermédio do Banco do Brasil S.A., em caderneta de poupança, se o seu uso for igual ou superior a um mês, ou em fundo de aplicação financeira de curto prazo ou operação de mercado aberto, lastreada em títulos da dívida pública, quando a utilização dos recursos verificar-se em prazos inferiores a um mês;
2. as receitas financeiras auferidas serão obrigatoriamente computadas a crédito do convênio e aplicadas exclusivamente na execução de seu objeto;
3. quando da prestação de contas de que trata a cláusula terceira, inciso II, alínea "d", deverão ser apresentados os extratos bancários contendo o movimento diário (histórico) da conta, juntamente com a documentação referente à aplicação das disponibilidades financeiras, a serem fornecidos pelo Banco do Brasil S.A.;
4. o descumprimento do disposto neste parágrafo obrigará o CONVENIADO à reposição ou restituição do numerário recebido, acrescido da remuneração da caderneta de poupança no período, computada desde a data do repasse e até a data do efetivo depósito;
5. as notas fiscais/faturas ou comprovantes de despesas efetuadas serão emitidas em nome do CONVENIADO, devendo mencionar Convênio SH-PRC-2022/00142.

§3º Compete ao CONVENIADO assegurar os recursos necessários à execução integral do objeto previsto na Cláusula Primeira, nos termos do artigo 116, § 1º, inciso VII, da Lei federal nº 8.666/93, com suas alterações posteriores.

CLÁUSULA SÉTIMA

Do Prazo de Vigência

O prazo de vigência do presente convênio é de **40 (quarenta)** meses, contados da data de sua assinatura, sendo **36 (trinta e seis)** meses para execução dos atendimentos e realização das ações previstas e **4 (quatro)** meses para os procedimentos administrativos necessários ao seu encerramento.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

§1º 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 da Habitação, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

§2º A mora na liberação dos recursos, quando devidamente comprovada nos autos, ensejará a prorrogação deste convênio, desde que autorizada pelo Titular da Pasta, pelo mesmo número de dias de atraso da respectiva liberação, independentemente de termo aditivo.

CLÁUSULA OITAVA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado pelos partícipes a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de quaisquer de suas cláusulas.

CLÁUSULA NONA

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, por sua Secretaria da Habitação, obedecidos os padrões estipulados, 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 DÉCIMA

Dos Anexos

Constituem anexos deste instrumento, os quais passam a fazer parte integrante e complementar do presente convênio, os seguintes documentos:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- I - ANEXO I – Plano de Trabalho;
- II - ANEXO II - Termo de Ciência e Notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital para dirimir litígios oriundos da execução deste convênio, após esgotadas as instâncias administrativas.

E, por estarem de acordo, assinam os partícipes o presente termo em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, 30 de dezembro de 2022.

Pelo ESTADO/SH:



REINALDO IAPEQUINO
Secretário Executivo da Habitação
Respondendo pelo expediente da Pasta

Pela CDHU:



ERIC ROMERO MARTINS DE OLIVEIRA
Diretor de Atendimento Habitacional

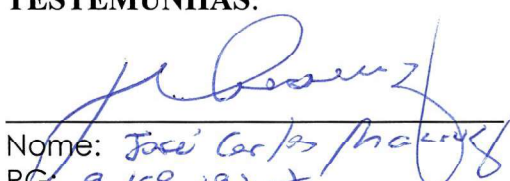


NEDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
Diretor Administrativo Financeiro

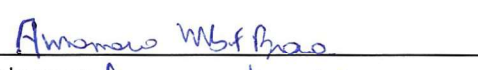


SILVIO VASCONCELLOS
Diretor Presidente

TESTEMUNHAS:



Nome: José Carlos Maciel
RG: 3.158.197-7
CPF: 075.489.598-32



Nome: Ammanuel Mafelha
RG: 44661282-5
CPF: 309.551.334-08



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO



ANEXO I

PLANO DE TRABALHO – REASSENTAMENTO DAS FAMÍLIAS OCUPANTES DO IMÓVEL DENOMINADO “GALPÃO EIJI KIKUTI” - SÃO BERNARDO DO CAMPO

I. Identificação do ente conveniado

1. *Dados básicos*

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE
SÃO PAULO

CNPJ: 47.865.597/0001-09

Endereço: Rua Boa Vista, 170 – Centro Histórico

CEP: 01014-930

Município: São Paulo

2. *Identificação do(s) responsável(is) legal(is)*

Diretor Presidente

Nome: SILVIO VASCONCELLOS

RG: 9.235.452 SSP/SP

CPF: 103.394.318-57

Diretor Administrativo-Financeiro

Nome: NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO

RG: 10.277.672 SSP/SP

CPF: 014.417.478-26

3. *Identificação dos responsáveis técnicos pela execução do serviço a ser realizado*

Diretor Administrativo-Financeiro

Nome: NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO

RG: 10.277.672 SSP/SP

CPF: 014.417.478-26

Diretor de Atendimento Habitacional

Nome: ERIC ROMERO MARTINS DE OLIVEIRA

RG: 25.274.300 SSP/SP

CPF: 155.716.588-27



Caracterização socioeconômica da região e do serviço a ser realizado

1. **Localização:**

Com terreno de 22.996,50 m², o Galpão Eiji Kikuti está localizado na Rua Eiji Kikuti, nº 309, bairro Cooperativa, próximo à Rodovia dos Imigrantes, em área industrial do município de São Bernardo do Campo.



2. **Caracterização socioeconômica da população alvo do reassentamento**

A população alvo do projeto de reassentamento ocupa irregularmente imóvel de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, que em 2011 propôs ação de reintegração de posse.

Ocupam o local cerca de 700 famílias, estimadas em 2.500 pessoas, em situação de extrema precariedade e vulnerabilidade social, em edificações que apresentam insalubridade e riscos físicos de naturezas diversas, inclusive risco de ocorrência de tragédia por incêndio, desmoronamento, deslizamento, dentre outros, dadas as condições do local.



Edificações e viário entre os galpões



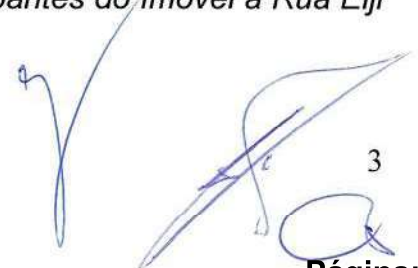
Ocupação no interior do galpão

Os pavimentos dos galpões encontram-se subdivididos em dezenas de casas, como pequenos apartamentos, dispostos ao longo dos corredores de cada piso. Parte das unidades habitacionais, dentro e fora dos galpões, são pequenas, sem ventilação, com paredes úmidas e algumas sem banheiro ou sanitário. Ainda, identifica-se a ocorrência de alagamento, áreas com vazamento de esgoto, bem como pontos com deslizamentos de casas. É perceptível a alta ocorrência de fiação exposta e sem manutenção, com aglomerados de fios. Da mesma forma, o abastecimento de água ocorre por meio de ligações clandestinas, que contam com auxílio de bombas hidráulicas utilizadas para encher as caixas principais e distribuir a água entre as edificações.

Em face da precárias condições da população alvo e com vistas a não causar um sério problema social no Município, buscou-se a adoção de atendimento habitacional definitivo para a efetivação de remoção das famílias.

II. Descrição do Projeto

1. **Título do Projeto:** *Reassentamento das famílias ocupantes do Imóvel à Rua Eiji Kikuti, 309, São Bernardo do Campo*





2. Descrição da realidade social a ser transformada

A área objeto de intervenção é um galpão, que em agosto de 2005 foi adjudicado pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo em sede de Ação de Execução Fiscal em face da empresa PRODUFLEX INDÚSTRIA DE BORRACHAS LTDA, conforme a certidão de matrícula nº 22.938 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Para retirada dos ocupantes foi proposta, em 2011, pela Fazenda do Estado, a Ação de Reintegração de Posse nº 0024476-79.2011.8.26.0564, cujo desfecho ainda não ocorreu, em vista das implicações sociais de desalojar tamanha quantidade de famílias que vive no local.

Assim, em face da extrema precariedade de condições das famílias alvo do Projeto e com vistas a não causar grande impacto social negativo, ajustou-se a articulação entre entes do Estado para proporcionar atendimento habitacional definitivo, equacionando-se, dessa forma, situação crítica de déficit e inadequação habitacional.

Com a desocupação da área objeto de intervenção, pretende-se a implantação de equipamento público, de modo a assegurar oferta de serviços à população do Município e a melhoria da qualidade urbanística do entorno.

3. Público Alvo

Cerca de 700 famílias que ocupam irregularmente imóvel de propriedade da Fazenda Pública do Estado, localizado à Rua Eiji Kikuti, 309, bairro Cooperativa, município de São Bernardo do Campo.

4. Objetivos

Objetivo Geral

Proporcionar a desocupação do imóvel de propriedade da Fazenda Pública do Estado, localizado à Rua Eiji Kikuti, 309, bairro Cooperativa, município de São Bernardo do Campo, mediante atendimento habitacional definitivo das famílias cadastradas e habilitadas para obtenção de financiamento.



Objetivos Específicos

Proporcionar o atendimento habitacional definitivo mediante financiamento para solução habitacional por meio de Carta de Crédito Individual - CCI ou Carta de Crédito Associativa – CCA.

5. Metodologia

5.1 Ações previstas

Para a consecução dos objetivos do Convênio, conjuntamente entre ESTADO, por meio da Secretaria de Habitação, e CDHU, são previstas as ações a seguir descritas:

✓ Sob responsabilidade da CDHU:

- Cadastramento e habilitação das famílias identificadas para atendimento;
- Gestão da adesão das famílias à CCA ou à CCI, com formalização de Termo de Adesão nos termos do modelo indicado no Anexo A, a ser validado no Plano Geral de Reassentamento;
- Contratação e gestão da execução dos empreendimentos a serem realizados na modalidade Carta de Crédito Associativo;
- Emissão de Cartas de Crédito às famílias habilitadas;
- Apoio à viabilização de unidades do mercado imobiliário para aquisição por meio de CCI;
- Laudo de avaliação dos imóveis indicados para aquisição por CCI, compondo análise técnica e avaliação;
- Acompanhamento social das famílias ao longo da intervenção.

✓ Sob responsabilidade da Secretaria de Habitação

- Repasse dos recursos para a execução do objeto, na conformidade do cronograma financeiro.



✓ **Sob responsabilidade conjunta:**

- Apresentação do cadastro à população;
- Elaboração do Plano Geral de Reassentamento.

5.2 Repasse de Recursos da Secretaria da Habitação para a CDHU

A partir da assinatura do Convênio entre a CDHU e a Secretaria da Habitação será aberta conta específica em nome da CDHU, vinculada ao Convênio, na qual serão depositados por parte da Secretaria da Habitação os recursos para a execução dos serviços objeto do Convênio.

Os valores serão repassados em 04 (quatro) parcelas, conforme expresso no Cronograma de Desembolso – Anexo VIII - , prevendo-se a primeira parcela até março de 2023, a segunda em junho de 2023, a terceira em janeiro de 2024 e a quarta em janeiro de 2026.

A primeira parcela será repassada em até 15 (quinze) dias, contados da data da emissão da respectiva nota de empenho, desde que sejam atendidas todas as formalidades legais e regulamentares vigentes.

A segunda e a terceira parcela serão transferidas mediante aprovação da prestação de contas do repasse anterior.

As três primeiras parcelas serão repassadas anteriormente à realização das despesas, devendo ser utilizadas como lastro financeiro para a emissão das cartas de crédito programadas para cada uma das três etapas de execução, exceto das últimas cinco unidades, cujos valores serão adiantados pela CDHU para posterior ressarcimento, estando, portanto, programada para repasse em janeiro de 2026, quando da finalização dos atendimentos.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

A CDHU deverá apresentar à Secretaria da Habitação os documentos de prestação de contas comprovando a regular aplicação dos recursos recebidos, contemplando relatório pormenorizado das despesas, com a discriminação dos respectivos custos de intervenção.

As prestações de contas dos recursos recebidos deverão ser apresentadas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do encerramento de cada etapa do objeto, prevista no cronograma físico-financeiro.

6. **Metas**

As metas de intervenção são a desocupação do imóvel de propriedade da Fazenda Pública do Estado, localizado à Rua Eiji Kikuti, 309, bairro Cooperativa, município de São Bernardo do Campo, mediante atendimento habitacional definitivo das famílias cadastradas e habilitadas para obtenção de financiamento, no município de São Bernardo do Campo no Estado de São Paulo, até 2025. A estimativa é de atendimento habitacional definitivo de cerca de 700 beneficiários, número esse que deverá ser revisado com o cadastramento e habilitação das famílias previamente arroladas.

7. **Modalidades de atendimento**

Os atendimentos serão efetuados na modalidade Carta de Crédito, podendo o beneficiário optar pela Carta de Crédito Individual – CCI – ou por Carta de Crédito Associativa – CCA.entre

Em ambas, o financiamento ocorrerá na conformidade das regras da CDHU para os Programas, cujos critérios estabelecem o atendimento a famílias com renda a partir de 01 salário mínimo, mediante financiamento de até 30 anos, com taxa de juro zero e subsídio nas prestações mensais.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

A operacionalização desses instrumentos obedecerá aos dispositivos aplicáveis na Deliberação Normativa CGFPHIS nº 27/2022 e nas diretrizes pertinentes às políticas da CDHU.

Após a elaboração do Plano de Reassentamento, serão ofertadas aos beneficiários habilitados as hipóteses de atendimento, contemplando as modalidades de Carta de Crédito e respectivas instruções de operação.

Nos dois casos o retorno dos recursos ao FPHIS ocorrerá na conformidade com as definições da Secretaria de Habitação, em especial para a Carta de Crédito Associativo, conforme estabelecido em convênio específico firmado entre a Secretaria de Habitação e a CDHU.

8. Indicadores de resultados

Serão indicadores de resultados do presente Convênio:

- O número de unidades habitacionais viabilizadas nas modalidades Carta de Crédito Individual - CCI ou Carta de Crédito Associativa – CCA.
- O montante de recursos repassados pela Secretaria de Habitação à CDHU neste âmbito.

9. Prazo de execução do projeto

A execução do projeto dar-se-á em 36 (trinta e seis) meses e o prazo de execução do convênio será de 40 (quarenta) meses, considerando 4 (quatro) meses para as ações de encerramento.

8



11. Monitoramento e Avaliação

Visando ao monitoramento e avaliação da evolução do presente Convênio, a CDHU apresentará à Secretaria da Habitação, semestralmente, ou sempre que solicitado, relatório com dados que permitam identificação de resultados obtidos e do desenvolvimento da parceria, de modo a aferir as realizações e subsidiar a identificação de eventuais pontos críticos durante a execução das ações e a indicação de mecanismos de solução eficazes, quais sejam:

- Cronograma atualizado, compatível com o prazo de execução;
- Número de atendimentos concluídos na parceria, nas modalidades Carta de Crédito Individual - CCI ou Carta de Crédito Associativa – CCA;
- Valor de recursos repassados até a data do referido relatório.

III. Recursos Físicos

No âmbito do Convênio, a CDHU será responsável pelos recursos físicos necessários para a consecução do objeto, em todas as suas etapas, por meios próprios ou de empresas contratadas, por meio de licitação, estas a serem remuneradas com recursos oriundos do convênio. Particularmente no caso da execução das obras dos empreendimentos habitacionais contratados na modalidade Carta de Crédito Associativo, a responsabilidade pelo fornecimento de todos os recursos será da(s) empresa(s) contratada(s) especificamente para este fim.

IV. Recursos Humanos

No âmbito do Convênio a CDHU será responsável pelos recursos humanos necessários para a consecução do objeto do convênio, em todas as suas etapas, por meio de pessoal próprio ou de empresas contratadas por meio de licitação, estas a serem remuneradas com recursos oriundos do convênio. Particularmente no caso da execução propriamente dita dos serviços de execução de obras dos empreendimentos habitacionais contratados na modalidade Carta de Crédito Associativo, a

10



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

responsabilidade pelo fornecimento de todos os recursos será da(s) empresa(s) contratada(s) especificamente para este fim.

V. Previsão de Receitas

As ações da Secretaria da Habitação – SH, correrão por meio do Programa PDU - Programa de Desenvolvimento Urbano – estabelecido pelo Decreto N° Decreto Estadual nº 58.183, de 29 de junho de 2012 e Deliberação Normativa do CGFPHIS nº 021, de 10 de outubro de 2018, tendo por fundamento a Lei Estadual N° 12.801, de 15/01/2008.

Nos termos do presente Convênio, na conformidade do acima mencionado, cabe à SH o repasse de recursos para operação pela CDHU das ações previstas, visando à remoção e à promoção de atendimento habitacional definitivo às famílias ocupantes da área localizada à Rua Eiji Kikuti, 309, no município de São Bernardo do Campo e obrigações correlatas.

Esse conjunto de ações enquadra-se para a CDHU no Programa PPA nº 2510 – Requalificação Habitacional e Urbana, na Ação nº 2004 – Reassentamento Habitacional e para a SH no Programa 2505 - Fomento à Habitação de Interesse Social - Casa Paulista – classificação funcional programática nº 16.482.2505.2486, subsídio para crédito imobiliário e categoria econômica auxílios para despesa de capital – 449042-01..

Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, serão utilizados os recursos do orçamento da Secretaria da Habitação alocados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FHPIS), no valor total de : R\$ 144.635.022,00 (cento e quarenta e quatro milhões, seiscentos e trinta e cinco mil e vinte e dois reais).



VI. Plano de aplicação dos recursos financeiros da Parceria

São apresentados a seguir os itens de despesa que compõem o valor estimado do convênio:

ORÇAMENTO EIJI KIKUTI - Carta de Crédito Associativo				
ITEM	OBRAS	VALOR UNITÁRIO	ATENDIMENTOS	VALOR TOTAL
1	Produção Habitacional	R\$ 195.240,98		R\$ 136.668.686,00
1.1	Terreno	R\$ 5.520,60	700	R\$ 3.864.420,00
1.2	Custos Diretos	R\$ 186.682,92		R\$ 130.678.044,00
1.3	Outras Despesas	R\$ 3.037,46		R\$ 2.126.222,00
2	Despesas Operacionais	R\$ 7.200,00		R\$ 5.040.000,00
2.1	Análise Técnica	R\$ 360,00	700	R\$ 252.000,00
2.2	Contratação dos Financiamentos	R\$ 720,00		R\$ 504.000,00
2.3	Gestão Técnica e Financeira	R\$ 5.760,00		R\$ 4.032.000,00
2.4	Trabalho Técnico Social	R\$ 360,00		R\$ 252.000,00
3	Outras Despesas	R\$ 4.180,48		R\$ 2.926.336,00
3.1	ITBI	R\$ 532,82	700	R\$ 372.974,00
3.2	Registro dos Contratos	R\$ 400,00		R\$ 280.000,00
3.3	Seguro MIP	R\$ 3.247,66		R\$ 2.273.362,00
-	TOTAL GERAL	R\$ 206.621,46	700	R\$ 144.635.022,00

Nota: Os dados acima correspondem a média global dos valores apresentados na planilha dos empreendimentos vinculados ao Credenciamento CCA - 2022 no Município de São Bernardo do Campo, encaminhada pela Diretoria Administrativo-Financeira em 20/12/22.



VII. Cronograma de Desembolso/Físico - Financeiro

O repasse dos recursos financeiros de responsabilidade do ESTADO será realizado de acordo com o cronograma abaixo:

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO				
REPASSE DE RECURSOS - SH				
PARTÍCIPE	2023		2024	2026
	1º trimestre (março)	2º Semestre (junho)	1º Semestre (janeiro)	1º Semestre (janeiro)
SH				
TOTAL	R\$ 19.422.417,24	R\$ 67.978.460,34	R\$ 56.201.037,12	R\$ 1.033.107,30
	R\$ 87.400.877,58		R\$ 57.234.144,42	
TOTAL GERAL			R\$ 144.635.022,00	

Considera a vinculação do recurso ao atendimento no momento da emissão da Carta de Crédito (garantia/lastro para a execução); a execução financeira se dará no momento da efetiva contratação do atendimento.

VIII. Trabalho Técnico Social

Para melhor avaliar as condições do objeto de atuação e da população alvo a ser atendida, a área social da CDHU realizou arrolamento, mediante o qual foi identificada, de forma prévia, demanda potencial para atendimento.

Os resultados obtidos compõem o Anexo B.

IX. ANEXOS

Anexo A – Termo de Adesão (modelo)

Anexo B – Relatório do Trabalho Técnico Social



ANEXO A

TERMO DE ADESÃO Nº /202X.

**TERMO DE ADESÃO QUE ENTRE SI
CELEBRAM, A COMPANHIA DE
DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E
URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
E O MORADOR DO IMÓVEL DENOMINADO
“GALPÃO EIJI KIKUTI” - SÃO BERNARDO DO
CAMPO, QUE ADERE AO PROGRAMA DE
REASSENTAMENTO**

São consideradas **PARTES** do presente instrumento de adesão:

- **A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ sob o n.º 47.865.597/0001-09, e, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o n.º 596.784/76 e sede na Rua Boa Vista n.º 170, Centro, CEP 01014-000, São Paulo, doravante denominada **CDHU**, neste ato representada por seus representantes legais ao final qualificados e assinados,
- O (a) Sr./Sra. _____ inscrito(a) no Registro Geral/RG n.º _____ e possuidor do CPF n.º _____, residente _____, na qualidade de representante do núcleo familiar ocupante do domicílio mencionado, doravante denominado **MORADOR**,

CONSIDERANDO,

- Que nos termos do convênio Nº XXXXXXXXXXX, firmado entre a CDHU e o ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DA HABITAÇÃO, no âmbito do Programa Casa Paulista – Desenvolvimento Urbano, a CDHU é responsável pela execução das ações necessárias para viabilizar o atendimento habitacional definitivo de famílias vulneráveis, que ocupam irregularmente o imóvel de propriedade da Fazenda do Estado



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

de São Paulo, localizado na Rua Eiji Kikuti, nº 309, Bairro Cooperativa, no Município de São Bernardo do Campo.

RESOLVEM as partes, celebrar o presente, mediante as cláusulas e condições a seguir articuladas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente ajuste, a adesão pelo **MORADOR** ao Reassentamento Habitacional, mediante desocupação voluntária do imóvel cadastrado pela **CDHU** sob nº _____, juntamente com o seu núcleo familiar, mediante atendimento definitivo na modalidade Carta de Crédito, comercializada pela **CDHU** de acordo com a Política Habitacional do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA SEGUNDA – CRITÉRIOS DE ATENDIMENTO HABITACIONAL DEFINITIVO PELA CDHU

2.1. Para o **atendimento habitacional definitivo**, o **MORADOR** e seu núcleo familiar - cônjuge/companheira(o) ou familiar cadastrado para composição de renda - devem atender às normas da **CDHU** no que diz respeito à condição de sua família:

I - Ter renda familiar entre 1 e 10 salários-mínimos para assunção de financiamento habitacional;

II - Não ser proprietário de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;

III - Não ser promitente comprador ou usufrutuário ou nu-proprietário de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;

IV - Não ter tido atendimento habitacional em Programas Habitacionais da **CDHU** ou de outros agentes promotores de habitação de interesse social em qualquer parte do território nacional;

V - Estar com o CPF regular junto à Receita Federal;

VI – Residir no Estado de São Paulo;

VII – Apresentar endereço de referência com CEP válido para correspondência;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

VIII - Ter renda familiar entre 1 e 10 salários-mínimos para assunção de financiamento habitacional;

IX - Estar com a situação civil regularizada.

2.2. O **MORADOR** está ciente de que seu atendimento habitacional definitivo se dará por meio da concessão de Carta de Crédito Associativa – CCA ou Carta de Crédito Individual - CCI para aquisição de imóvel no mercado imobiliário, mediante financiamento de acordo com a Política Habitacional do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS RESPONSABILIDADES DO MORADOR

3.1. O **MORADOR**, neste ato, se compromete a desocupar o imóvel que atualmente constitui sua moradia, juntamente com seu núcleo familiar, no momento da liberação para ocupação da unidade habitacional adquirida na modalidade Carta de Crédito, deixando-o totalmente livre, de sorte a possibilitar a demolição das construções ali existentes.

3.2 O **MORADOR** se compromete a informar à **CDHU** quaisquer situações supervenientes, tais como: (i) nascimento ou morte de membros da família; (ii) alteração da composição familiar; (iii) estado de doença grave/ou internação.

CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO

4.1. O presente acordo será rescindido de pleno direito e a qualquer tempo:

I – Em caso de falecimento do **MORADOR** e não existirem membros integrantes no núcleo familiar devidamente cadastrados;

II – Comprovada, a qualquer tempo, a existência de propriedade ou financiamento em nome do **MORADOR**, cônjuge/companheira(o) ou familiar cadastrado para composição de renda, em qualquer parte do território nacional;

III – Comprovado, a qualquer tempo, que o **MORADOR**, cônjuge/companheira(o) ou familiar cadastrado para composição de renda, tenha tido atendimento habitacional pela **CDHU** ou outros agentes promotores de habitação de interesse social em qualquer parte do território nacional;



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

IV - Comprovado, a qualquer tempo, que o **MORADOR**, cônjuge/companheira(o) ou familiar é usufrutuário ou nu-proprietário de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;

VI - O **MORADOR** e/ou seu núcleo familiar (parte ou todo) não desocupou o imóvel no prazo definido neste Termo de Adesão firmado, ou desocupou, mas retornou ao imóvel ou à área objeto da intervenção.

4.2. O **MORADOR** está ciente de que diante da ocorrência de qualquer irregularidade mencionada no item 6.1 a **CDHU** rescindirã imediatamente o compromisso acordado.

CLÁUSULA QUINTA – DO FORO

5.1. As partes signatárias deste Instrumento elegem, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo no que se refere a qualquer ação ou medida judicial originada ou referente a este Instrumento.

E, por se acharem justas e contratadas, firmam as partes o presente Instrumento em duas vias de igual teor e forma, destinadas ao **MORADOR** e à **CDHU**, perante as testemunhas abaixo.

São Paulo, de de 202_ .

Pela **CDHU**:

Pelo **MORADOR**:

Nome:

RG:

CPF:

Testemunhas:

Nome:

RG:

CPF

Nome:

RG:

CPF



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITACAO

CDHU

ANEXO B

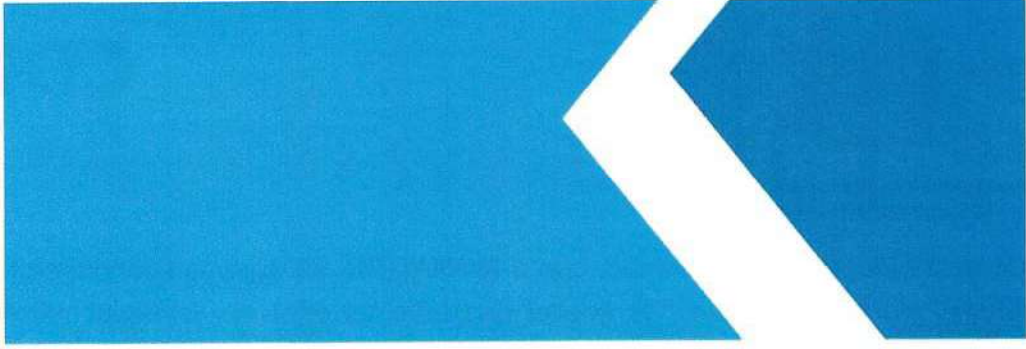
CDHU

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional e Urbano
do Estado de São Paulo

Galpão Eiji Kikutu
São Bernardo do Campo

Trabalho Técnico Social
Arrolamento

Dezembro, 2022
São Paulo





Galpão Eiji Kikuti - SBC

Com terreno de 22.996,50 m², o Galpão Eiji Kikuti está localizado na Estrada Eiji Kikuti, nº 309, bairro Cooperativa, próximo à Rodovia dos Imigrantes, município de São Bernardo do Campo. Desde 1989 o imóvel pertencia à empresa Produflex Ind. de Borracha Ltda. e, após execução fiscal, passou a ser propriedade da Secretaria da Fazenda do Estado.

Imagem 1 – Perímetro do terreno





Trabalho Técnico Social

A ocupação do Galpão por famílias vulneráveis vivendo em condições precárias e expostas a situações de risco, teve início em meados de 2003 e se intensificou a partir de 2013.

No período de 21 de novembro a 10 de dezembro de 2022, a SSARU/GSARURF realizou o Trabalho Técnico Social (TTS) de arrolamento da ocupação, com o apoio do município, que forneceu as informações preliminares coletadas pelos profissionais de saúde que atuam no local.

Imagens 2 – Edificações e viário entre os galpões



Todos os pavimentos dos galpões encontram-se subdivididos em dezenas de casas, como pequenos apartamentos, dispostos ao longo dos corredores de cada piso.

Algumas unidades habitacionais dentro e fora dos galpões são bem pequenas, sem ventilação, com paredes úmidas e são encontradas até mesmo edificações sem chuveiro ou sanitário.

Além disso, identificou-se que em toda a área, cerca de 42 edificações são construídas predominantemente de madeira improvisada e outros materiais reaproveitados.



Trabalho Técnico Social

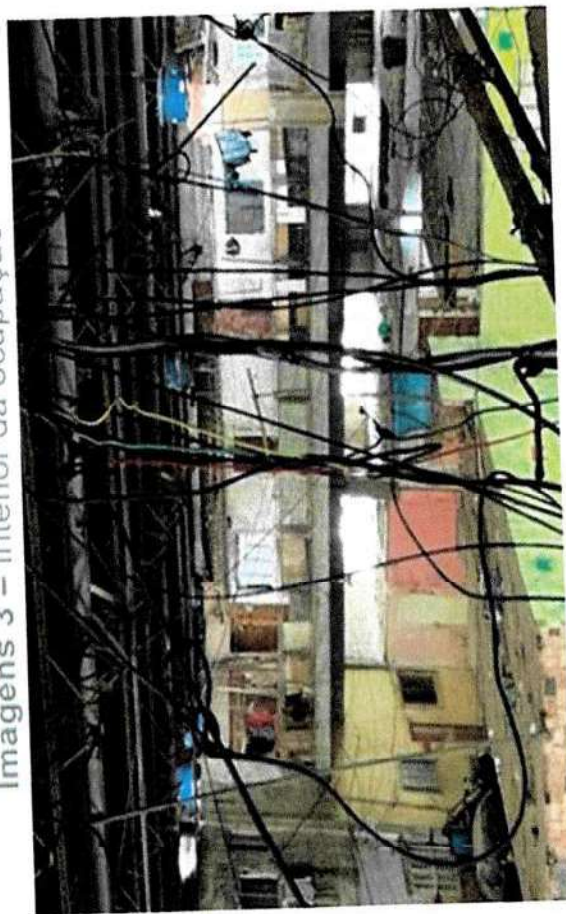
No decorrer do trabalho também foi possível identificar a existência de locais com presença de alagamento, principalmente em dias chuvosos, áreas com vazamento de esgoto, bem como pontos onde ocorrem deslizamentos de casas, localizados nas laterais e nos fundos dos galpões.

É perceptível a alta ocorrência de fiação exposta e sem manutenção, com aglomerados de fios. Da mesma forma, o abastecimento de água ocorre por meio de ligações clandestinas, que contam com auxílio de bombas hidráulicas utilizadas para encher as caixas principais e distribuir a água entre as edificações.

Dentro da ocupação ainda foi possível identificar algumas áreas de convívio entre os moradores, como um salão utilizado para dançar forró nos finais de semana, alguns bares e uma igreja evangélica que, além dos cultos, acolhe as atividades relativas à organização comunitária.

Conforme relato de algumas moradoras, as crianças utilizam os espaços livres entre os corredores e os galpões para brincar.

Imagens 3 – Interior da ocupação





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CDHU

Arrolamento

CDHU

O arrolamento, realizado de 21/11 a 10/12/2022, consistiu na pactuação da intervenção com os moradores, mapeamento, numeração das ocupações e aplicação da pesquisa socioeconômica. Todo o trabalho encontra-se georreferenciado e os resultados subsidiarão o dimensionamento da demanda para o atendimento habitacional, assim como o planejamento e execução do reassentamento das famílias. As edificações residenciais, comerciais, de serviços, religiosas e de lazer, estão distribuídas pelo terreno, incluindo a parte interna e externa dos 4 Galpões preexistentes.

Imagem 4 - Emplacamento



Imagem 5 - Aplicação do questionário socioeconômico





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CDHU

Tipo e condição de uso das edificações

CDHU



PROJETO: [illegible]
ESTRATÉGIAS / ANEXO (PDI)
FUNDO: [illegible]

LEGENDA

- Ocupada - (581)
- Fechada - (11)
- Vaga - (12)
- Em Construção - (18)
- Anexos - (25)
- Quadras
- Sector

CDHU



PROJETO: [illegible]
ESTRATÉGIAS / ANEXO (PDI)
FUNDO: [illegible]

LEGENDA

- Residencial - (539)
- Misto - (23)
- Fimidade Residencial - (31)
- Comercial/Serviço - (18)
- Outros - (Fechada/Residual/Vagas/Em construção) - (41)
- Anexos (Depósitos, Quartos e Garagens) - (25)
- Quadras
- Sector

CDHU



Edificações arroladas

Tabela 1 - Condição de uso das edificações arroladas

CONDIÇÃO DE USO	Nº total
Ocupada	581
Fechada	11
Vaga	12
Em construção	18
TOTAL	622

[Handwritten signatures]

Tabela 2 - Tipo de uso das edificações ocupadas

TIPO DE USO	Nº total
Residencial	539
Mista	23
Entidade religiosa	1
Comercial/Serviço	18
TOTAL	581





Edificações arroladas

Tabela 3 - Tipo de uso dos anexos identificados nas edificações arroladas

TIPO DE USO (anexos)	Nº TOTAL
Banheiro	3
Bomba d'água comunitária	1
Depósito	5
Garagem	9
Lavanderia	2
Quarto	3
TOTAL	23
Lote Vazio	2

São considerados "anexos" todas as edificações que não constituem domicílios independentes e, portanto, recebem a mesma numeração da edificação principal.



Caracterização da população (Edificações residenciais/mistas)

Tabela 4 – N° de pessoas por domicílio

N° DE PESSOAS NO DOMICÍLIO	N° DE EDIFICAÇÕES
1	142
2	131
3	145
4	91
5	39
6	10
7 ou mais	4
TOTAL	562

Tabela 5 - Renda domiciliar (SM)

RENDA (SM)	ABS.	%
Sem renda	16	2,8
Menos de 1	77	13,7
De 1 a 1,9	269	47,9
De 2 a 2,9	132	23,5
De 3 a 3,9	52	9,3
4 ou mais	16	2,8
TOTAL	562	100

Necessário que o município invista na inclusão social dessas famílias até o reassentamento.

Tabela 6 - Tempo de moradia da família no local

TEMPO (ANOS)	ABS.	%
Menos de 1	29	5,2
De 1 a 3	120	21,4
De 4 a 6	141	25,1
Mais de 6	272	48,4
TOTAL	562	100,0



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CDHU

CDHU

Caracterização da população

- 1537 moradores arrolados, distribuídos de forma equilibrada entre os sexos;
- 2,7 é a média de pessoas por domicílio;
- 59,4% dos responsáveis pelos domicílios são mulheres;
- 33 moradores (2%) são idosos (60 anos ou mais);
- 19 adultos (2%), com idade acima de 18 anos, nunca frequentaram escola;
- 11 adultos (1,1%) não sabem ler ou escrever;
- 9,1% dos adultos concluíram o Ensino Fundamental, 41,4% Ensino Médio, 2,2% Curso Técnico e 2% Ensino Superior;
- A idade média dos indivíduos é 25 anos;





Caracterização da população

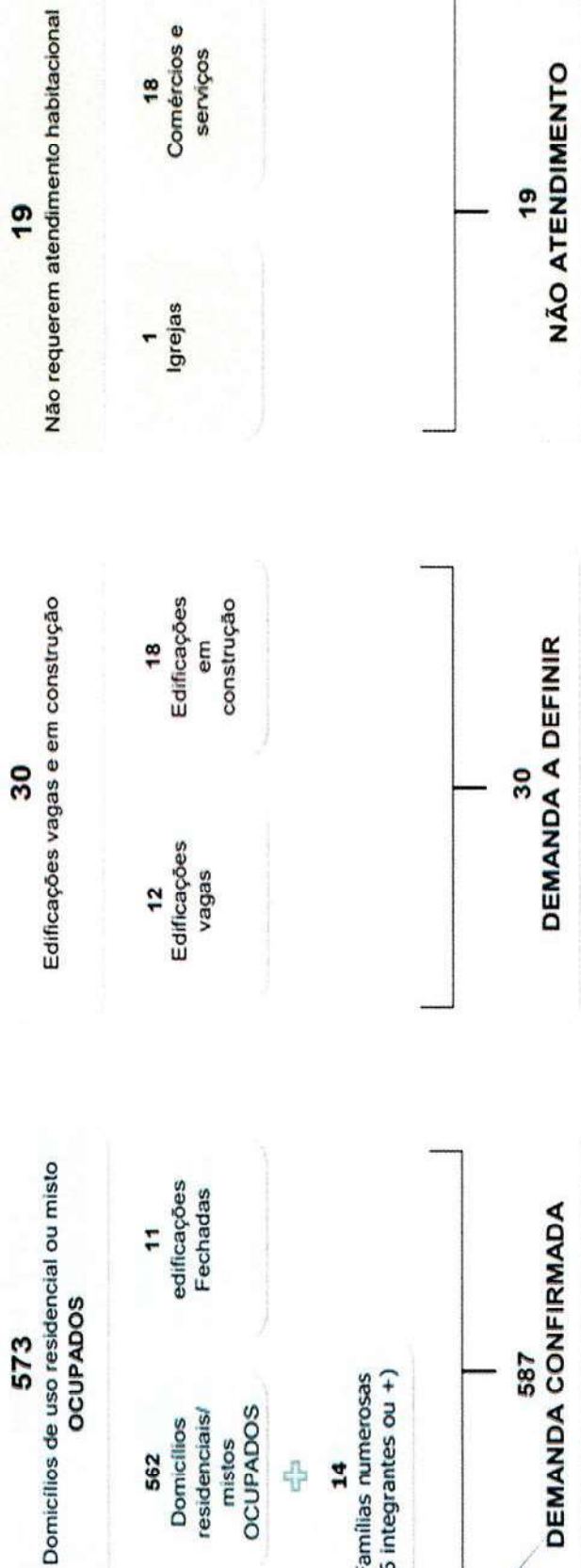
- 75,1% dos indivíduos acima de 18 anos estão trabalhando;
- 47,4% dos empregados são registrados e os outros 52,6% são trabalhadores informais;
- 23 jovens, com menos de 18 anos, trabalham em ocupação informal;
- 19 moradores (1,2%) possuem alguma deficiência motora, mental, visual ou orgânica;
- 75% das edificações residenciais ou mistas possuem acesso à internet;
- 82% das famílias declararam que o equipamento de saúde mais utilizado é o Posto de Saúde;
- 67% das famílias citaram alguma pessoa ou entidade que as representam, sendo que 71,4% das menções estão relacionadas a representações religiosas, com destaque para o Pastor Silvio.





Galpão Eiji Kikuti - Demanda Potencial

622 EDIFICAÇÕES IDENTIFICADAS NO ARROLAMENTO





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

CDHU

Ficha Técnica

CDHU

Diretoria de Atendimento Habitacional
Eric Romero Martins de Oliveira

Superintendência Social de Ação em Recuperação Urbana
Viviane Frost

Gerência Social de Ação em Recuperação Urbana e em Regularização Fundiária
Valéria Sanches

Treinamento e suporte
Reinaldo Costa
Renato Mirra

Coordenação da coleta de dados em campo
Angela Maria da Silva Estevan
Reinaldo Costa

Elaboração do relatório final
Lucas Bravo
Thereza Montenegro
Twane Xavier
Valéria Sanches

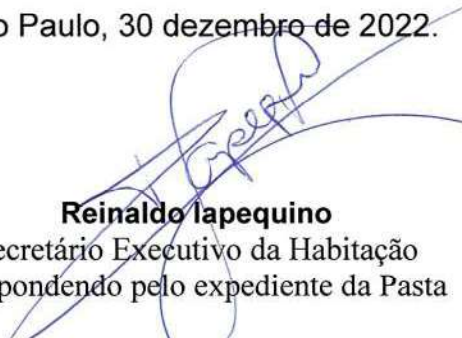





GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO



São Paulo, 30 dezembro de 2022.


Reinaldo Iapequino
Secretário Executivo da Habitação
Respondendo pelo expediente da Pasta


Nédio Henrique Rosselli Filho
Diretor Administrativo-Financeiro


Silvio Vasconcellos
Diretor Presidente

