



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

**LEI Nº 8.221, DE 10 DE JULHO DE 2025**

Ratifica o Termo de Adesão nº 0117/2025 (Processo SEI nº 387.00001380/2025-41), celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e o Município de Mogi das Cruzes, para a finalidade que especifica, e dá outras providências.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,**

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** Fica ratificado o Termo de Adesão nº 0117/2025 (Processo SEI nº 387.00001380/2025-41), celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU e o Município de Mogi das Cruzes, tendo por objeto o estabelecimento da participação do Município no “Programa de Provisão de Moradia” - Parceria com Municípios - PPM, cujo objetivo consiste em prover moradia para demanda habitacional de interesse social, operacionalizada pela CDHU, via execução direta ou parcerias, para produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanizados associados à produção, fomento e financiamento da moradia, de modo a reduzir o déficit habitacional, em consonância com as respectivas obrigações, limites, regulamento e demais características do mencionado instrumento, estabelecidos no texto anexo, que fica fazendo parte integrante da presente lei.

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo autorizado a adotar as providências necessárias à execução do Termo de Adesão nº 0117/2025 (Processo SEI nº 387.00001380/2025-41), inclusive firmar termos aditivos que tenham por objeto eventuais ajustes, adequações e/ou prorrogações direcionadas para consecução de suas finalidades.

**Art. 3º** O objeto do Termo de Adesão de que trata o artigo 1º desta lei não ensejará na transferência de recursos financeiros da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, devendo ser observadas, no que couber, as obrigações e as responsabilidades cometidas a cada um dos partícipes.

**Art. 4º** Os encargos que o Município vier a assumir com a execução do Termo de Adesão nº 0117/2025 (Processo SEI nº 387.00001380/2025-41), em cumprimento às suas obrigações, correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

**Art. 5º** Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,** 10 de julho de 2025, 464º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**

LEI Nº 8.221/2025 – FL. 2

**MARA PICCOLOMINI BERTAIOLLI**  
Prefeita de Mogi das Cruzes

**Neusa Aiko Hanada Marialva**  
Chefe de Gabinete da Prefeita

**Guilherme Luiz Sever Carvalho**  
Secretário de Governo e Transparência

**Romildo de Pinho Campello**  
Secretário de Habitação Social e Regularização Fundiária

Registrada na Secretaria de Governo e Transparência – Departamento de  
Gestão Governamental. Acesso público pelo site: [www.mogidascruzes.sp.gov.br](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br).

SEGOT/rbm



**Governo do Estado de São Paulo**  
**Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo**  
**Ger De Apoio E Controle Administrativo**

## **TERMO**

### **TERMO DE ADESÃO - 1**

PROCESSO SEI Nº 387.00001380/2025-41

TERMO DE ADESÃO Nº 0117/2025

**TERMO DE ADESÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU E O MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES**

Pelo presente instrumento, a COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, empresa pública inscrita, no CNPJ/MF sob n.º 47.865.597/0001-09, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, n.º 170, neste ato, representada por sua Diretora de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, MARIA CLAUDIA PEREIRA DE SOUZA e por seu Diretor Presidente, REINALDO IAPEQUINO, doravante denominada simplesmente CDHU e o MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES, pessoa jurídica de direito público interno, neste ato representado por sua Prefeita Municipal, abaixo assinada, doravante denominado MUNICÍPIO, firmam o presente TERMO DE ADESÃO para atendimento aos dispositivos do “PROGRAMA DE PROVISÃO DE MORADIA” – Parceria com Municípios – PPM, mediante as condições e cláusulas seguintes:

#### **CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto do presente TERMO DE ADESÃO é estabelecer a participação do MUNICÍPIO, no “Programa de Provisão de Moradia” – Parceria com Municípios – PPM, cujo objetivo consiste em prover moradia para demanda habitacional de interesse social, operacionalizada pela CDHU via execução direta ou parcerias para produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanizados associados à produção, fomento e financiamento da moradia, de modo a reduzir o déficit habitacional, o qual faz parte integrante e inseparável deste TERMO.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DE ENQUADRAMENTO DOS CANDIDATOS A BENEFICIÁRIOS**

Os interessados nas moradias a serem implantadas no âmbito do “Programa de Provisão de Moradia” – Parceria com Município – PPM, bem como as demais pessoas que integrem a composição da renda familiar para financiamento, devem enquadrar-se nos critérios de Atendimento Habitacional da CDHU – Demanda Aberta ou Fechada, para obtenção de atendimento habitacional.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DAS ATRIBUIÇÕES DA CDHU E MUNICÍPIO**

Caberá à CDHU e ao MUNICÍPIO as atribuições definidas no “Programa de Provisão de Moradia” – Parceria com Municípios – PPM.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA ADESÃO**

Com a adesão ao “Programa de Provisão de Moradia” – Parceria com Municípios – PPM, a execução deste instrumento, observada a legislação vigente, estará sujeita à disponibilidade orçamentário-financeira e atenderá, quando for o caso, às condições específicas estabelecidas para a sua operacionalização, incluindo cronograma de atividades, em comum acordo entre as partes.

### **CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA**

O presente TERMO DE ADESÃO observará o prazo de vigência do “Programa de Provisão de Moradia” – Parceria com Municípios – PPM.

### **CLAÚSULA SEXTA– DOS RECURSOS**

O presente TERMO DE ADESÃO não enseja a transferência de recursos financeiros da CDHU.

### **CLÁUSULA SÉTIMA – DA DENÚNCIA E DA RESCISÃO**

O presente TERMO DE ADESÃO poderá ser denunciado, por escrito, a qualquer tempo com antecedência mínima de trinta dias, e rescindido de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, por descumprimento das normas estabelecidas na legislação vigente, por inadimplemento de quaisquer de suas cláusulas ou condições, ou pela superveniência de norma legal ou de fato que o torne material ou formalmente inexecutável, sem quaisquer ônus advindos dessa medida, imputando-se às partes as responsabilidades das obrigações decorrentes do prazo em que tenha vigido e creditando-lhes os benefícios adquiridos no mesmo período.

### **CLÁUSULA OITAVA – DA PENALIDADE**

O descumprimento do presente TERMO DE ADESÃO ensejará na impossibilidade de contratação de novos empreendimentos no âmbito deste “Programa de Provisão de Moradia” - PPM.

### **CLÁUSULA NONA – DA PUBLICAÇÃO**

O presente instrumento será divulgado no sítio eletrônico da CDHU, e seu extrato publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA DIVULGAÇÃO E PUBLICIDADE DO PROGRAMA**

I – A publicidade de atos, programas, obras, serviços e campanhas de órgãos públicos deverão ter caráter educativo, informativo ou de orientação social, sendo vedado às partes utilizar-se de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos.

II – Os atos de divulgação ou publicidade porventura promovidos pelos entes públicos deverão

assegurar a divulgação exclusiva do “Programa de Provisão de Moradia” - PPM, sendo vedado o uso ou associação a outros programas, ações ou marcas de qualquer natureza.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA– DO ANEXO**

Integra o presente TERMO DE ADESÃO o Regulamento do Programa Provisão Habitacional – Parceria com Municípios – PPM e seus respectivos anexos (0062086657).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DO FORO**

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital de São Paulo para dirimir litígios oriundos da execução deste TERMO DE ADESÃO.

E assim, por estarem de acordo com os termos e condições fixadas, firmam o presente TERMO DE ADESÃO em 03 (três) vias de igual forma e teor, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

**Pela CDHU:**

---

**MARIA CLAUDIA PEREIRA DE SOUZA**

Diretora de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

---

**REINALDO IAPEQUINO**

Diretor Presidente

**Pelo MUNICÍPIO:**

---

Nome: **MARIA LUISA PICCOLOMINI BERTAIOLLI**

Cargo: Prefeita Municipal

RG: 201620571

CPF: 290.760.518-60

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_  
NOME: \_\_\_\_\_ NOME: \_\_\_\_\_  
RG: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_ CPF: \_\_\_\_\_

### **TERMO DE CIÊNCIA E NOTIFICAÇÃO**

TERMOS DE PARCERIA

PARTÍCIPE 1: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU

PARTÍCIPE 2: MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES

TERMO DE ADESÃO Nº 0117/2025

OBJETO DO TERMO: Adesão, pelo MUNICÍPIO, ao "Programa de Provisão de Moradia" – PPM instituído pela CDHU.

ADVOGADOS:

Na qualidade de parceiros do ajuste acima identificado, e, cientes do seu encaminhamento ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO, para fins de instrução e julgamento, damo-nos por CIENTES e NOTIFICADOS para acompanhar todos os atos da tramitação processual, até julgamento final e sua publicação e, se for o caso, exercer o direito de defesa, interpor recurso e o mais que couber.

Outrossim, estamos CIENTES, doravante, de que todos os despachos e decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Cadernos do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, de conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar estadual nº 709, de 14 de janeiro de 1993, precedidos de mensagem eletrônica aos interessados.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025.

PARTÍCIPE 1:

---

**MARIA CLAUDIA PEREIRA DE SOUZA**

Diretora de Planejamento e Desenv. Urbano

E-mail institucional: msouza@cdhu.sp.gov.br

E-mail pessoal: mariaclaudiacdhu@gmail.com

---

**REINALDO IAPEQUINO**

Diretor Presidente

E-mail institucional: riapequino@cdhu.sp.gov.br

E-mail pessoal: iapequino.cdhu@gmail.com

PARTÍCIPE 2:

---

Nome: **MARA LUISA PICCOLOMINI BERTAIOLLI**

Cargo: Prefeita Municipal

E-mail institucional: gabinete@mogidascruzes.sp.gov.br

E-mail pessoal:



Documento assinado eletronicamente por **Milton Lopes De Souza, Testemunha**, em 07/04/2025, às 12:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Aline Cachuf Viana, Testemunha**, em 07/04/2025, às 16:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Claudia Pereira De Souza, Diretor**, em 07/04/2025, às 21:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Reinaldo Iapequino, Presidente**, em 25/04/2025, às 08:22, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **MARIA LUISA PICCOLOMINI BERTAIOLLI, Usuário Externo**, em 28/04/2025, às 17:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0062747010** e o código CRC **2641BD28**.

## Sumário

REGULAMENTO DO PROGRAMA PROVISÃO HABITACIONAL - PARCERIA COM MUNICÍPIOS - PPM.....	2
1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	2
2. DA EXECUÇÃO.....	3
3. DAS METAS.....	3
4. DA PARTICIPAÇÃO.....	4
5. DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTICÍPES.....	4
6. DOS RECURSOS.....	8
7. DAS ETAPAS BÁSICAS DO PROGRAMA:.....	8
8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	10
9. DOS ANEXOS.....	11

## REGULAMENTA O PROGRAMA PROVISÃO HABITACIONAL - PARCERIA COM MUNICÍPIOS – PPM

A CDHU, por meio da Reunião de Diretoria 011/2024 e do Conselho de Administração, no atendimento de seus objetivos e finalidades legais e institucionais, baseada na Política Habitacional do Estado de São Paulo, na Lei Estadual nº 905, de 18 de dezembro de 1975, e em seu Estatuto Social resolve:

### I. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 1.1. Fica regulamentado o Programa Provisão Habitacional – Parceria com Municípios – PPM, com o objetivo de prover moradia para demanda habitacional de interesse social, operacionalizada pela CDHU, aplicando modalidades de ação direta ou parcerias para produção de empreendimentos habitacionais ou lotes urbanizados associados à produção, fomento e financiamento da moradia, mediante a concessão de cartas de crédito associativo ou individual, de modo a reduzir o déficit habitacional.
- 1.2. São objetivos do Programa:
  - a) Oferecer condições dignas de moradia para a população de baixa renda, propiciando o acesso à infraestrutura e a equipamentos públicos urbanos e comunitários;
  - b) Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda;
  - c) Viabilizar a implantação de infraestruturas urbanas adequadas;
  - d) Produzir empreendimentos habitacionais com vistas a atender às demandas geral ou de grupos-alvo fechados dos Municípios;
  - e) Fomentar a produção de empreendimentos habitacionais associados ao financiamento da moradia;
  - f) Oferecer soluções de atendimento habitacional para famílias provenientes de remoção que envolvam:
    - i. Ações municipais voltadas à erradicação ou recuperação de áreas de risco ocupadas por famílias que constituam demanda habitacional de interesse social;
    - ii. Ações municipais de urbanização e regularização fundiária de favelas e assentamentos precários e requalificação habitacional que exijam a substituição e/ou remoção de domicílios para sua execução;
    - iii. Ações para desocupação de áreas públicas onde são previstas obras de infraestrutura, construção de equipamentos públicos, ou implantação de moradias de interesse social que exijam a remoção das famílias ali residentes como condição para sua viabilização;
    - iv. Ações para desocupação de equipamentos e/ou imóveis públicos ocupados irregular e precariamente como moradia por famílias de baixa renda.
- 1.3. São diretrizes do Programa:
  - a) A prioridade às famílias de baixo poder aquisitivo, assim entendido aquelas cuja renda bruta mensal se situe entre 1 (um) e 5 (salários mínimos)<sup>1</sup>, de acordo com os critérios de atendimento habitacional da CDHU;

<sup>1</sup> Artigo 1º da Lei Estadual nº 12.801, de 2008.

- b) A promoção e observância do ordenamento territorial das cidades, por intermédio do uso e ocupação regular do solo urbano;
  - c) A promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias;
  - d) O estímulo ao cumprimento da função social da propriedade e do direito à moradia, nos termos dispostos na Constituição;
  - e) A cooperação federativa e articulação concertada entre o Estado e os Municípios no desenvolvimento de ações e políticas de desenvolvimento urbano e habitacional.
- 1.4. O Programa não envolve as seguintes situações, nos casos de reassentamento:
- a) Casos isolados de atendimento a famílias em situação de risco por vulnerabilidade social ou precariedade do domicílio, mas apenas a domicílios inseridos em territórios e/ou imóveis objeto de ação do poder público, caracterizados como assentamento ou ocupação irregular e precária;
  - b) Atendimento habitacional a famílias residentes em áreas particulares/privadas, salvo as que estiverem vinculadas a intervenções do poder público.
- 1.5. Quando se tratar de área de risco, serão consideradas as seguintes condições:
- a) áreas onde existe a possibilidade de ocorrência de perda ou dano social e econômico, causada por uma condição ou processo geológico, de origem natural, que pode ser induzido ou potencializado por intervenções nos terrenos, executadas de maneira inadequada. Exemplo: áreas sujeitas a enchentes, escorregamentos, erosão, contaminação do solo.
  - b) a existência de ocupações em áreas ambientalmente frágeis, como encostas, beiras de córrego, morros, sujeitas a desbarrancamentos, deslizamentos de solo ou rochas, enchentes, dentre outros fenômenos, potencializam e aumentam os danos econômicos e socioambientais. A identificação dessas situações, que demandam a remoção dos domicílios afetados, deverá ser atestada por laudo da defesa civil.

## 2. DA EXECUÇÃO

- 2.1 O Programa será executado em conformidade com as modalidades de atendimento adotadas, as dotações e disponibilidades orçamentárias e financeiras consignadas nas leis orçamentárias e nos planos de aplicação anuais vigentes.
- 2.2 A regulamentação tem amparo no Plano Plurianual de Investimentos 2024-2027, no Programa 2508 – Provisão Habitacional e respectivas ações orçamentárias.
- 2.3 O Programa poderá integrar ou conjugar ações e recursos de quaisquer outros programas que tenham finalidades correlatas, de iniciativa privada ou pública federal, estadual e municipal.

## 3. DAS METAS

- 3.1 As metas para a implantação do Programa serão definidas, periodicamente, por meio de diretrizes da SDUH – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e consideradas as necessidades habitacionais, as diretrizes de atuação e a disponibilidade orçamentária e financeira.

## 4. DA PARTICIPAÇÃO

- 4.1 O Programa Provisão Habitacional – Parceria com Municípios – PPM, será implementado pela CDHU com a participação dos Municípios do Estado de São Paulo.

- 4.2 A participação dos Municípios far-se-á, obrigatoriamente, por meio de sua adesão ao Programa, e será regida por Termo de Adesão elaborado pela CDHU, nas condições nele estabelecidas.
- 4.3 Os Municípios deverão manter articulação direta e um canal de comunicação permanentemente aberto com a CDHU.
- 4.4 Os Municípios deverão prestar informações sobre quaisquer aspectos da execução do Programa à CDHU, para fins de monitoramento e avaliação.
- 4.5 Também poderão participar do PPM outros órgãos ou entidades públicas no âmbito federal, estadual e municipal, e entidades do setor privado, com ou sem fins lucrativos, nas formas estabelecidas em procedimentos e instrumentos próprios.

## 5. DAS ATRIBUIÇÕES DOS PARTICIPES

### 5.1 Compete ao Município:

- a) Aderir formalmente ao Programa, mediante assinatura do Termo de Adesão disponibilizado pela CDHU e apresentação das Certidões de Regularidade Fiscal;
- b) Indicar representante municipal que deverá ser o interlocutor com a equipe da CDHU para questões relativas ao objeto desse termo;
- c) Na modalidade de execução direta pela CDHU, quando solicitado pela Companhia:
  - i. Indicar terreno e/ou imóvel para análise prévia da CDHU livre, desembaraçado de ônus ou encargos e desimpedido de quaisquer coisas e/ou pessoas;
  - ii. Expedir ou viabilizar por meio de ato próprio autorização para a CDHU ter livre acesso ao imóvel indicado para que nele sejam executados os estudos, serviços e demais procedimentos para a futura implantação do empreendimento habitacional;
  - iii. Apresentar a documentação técnica e fundiária e esclarecimentos cabíveis para subsidiar a análise de viabilidade técnica e financeira do empreendimento.
  - iv. Propor e obter autorização legislativa para a CDHU ou quem ela indicar para nos termos da legislação pertinente, realizar parcelamentos de solo, incorporações imobiliárias, comercializar e financiar aos adquirentes finais as unidades habitacionais a implantar ou implantadas, podendo o financiamento ser concedido com outros agentes financeiros indicados pela CDHU.
  - v. Outorgar poderes, por instrumento público ou particular, nos limites da autorização legislativa acima referida, para realizar parcelamentos de solo, incorporações imobiliárias, comercializar e financiar os adquirentes finais as unidades habitacionais a implantar ou implantadas, podendo o financiamento ser concedido com outros agentes financeiros indicados pela CDHU
- d) Nas modalidades de fomento habitacional, firmar ou anuir aos instrumentos de parceria que forem elaborados pela CDHU para o desenvolvimento dos projetos e construção das unidades habitacionais, observada a necessária obtenção de autorização legislativa pertinente;
- e) Firmar, com a Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, o Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) que porventura venha a ser exigido para implantação do empreendimento;

- f) Dar manutenção às ações implantadas e exigidas pelo Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) até a obtenção do aceite definitivo por parte do órgão ambiental;
- g) Realizar as obras de macrodrenagem, se necessárias, para viabilizar os empreendimentos;
- h) Elaborar os projetos e executar as obras de infraestrutura pública complementar às suas expensas, se necessários, para a implantação do empreendimento, a critério da CDHU, quando da elaboração do estudo de viabilidade econômica de infraestrutura, ou ainda, quando do orçamento do empreendimento;
- i) Obter, às suas expensas, quando necessária, a autorização para intervenção em APP – Área de Preservação Permanente, bem como autorização para corte de árvores nos órgãos competentes visando à futura implantação do empreendimento;
- j) Responsabilizar-se pela obtenção das eventuais autorizações/servidões de passagem ou desapropriações que se fizerem necessárias para a execução das obras do empreendimento;
- k) Apoiar a CDHU na aprovação dos projetos e licenciamento das obras nos órgãos e esferas de governo competentes (ex: GRAPROHAB, CETESB, DAEE, Bombeiros, concessionárias);
- l) Aprovar os projetos no âmbito municipal;
- m) Emitir os Autos de Conclusão (*Habite-se*) dos empreendimentos após a conclusão das obras;
- n) Arcar com todas as despesas, custas e emolumentos necessários e inerentes ao registro do parcelamento e à consequente individualização das matrículas correspondentes aos lotes;
- o) Executar às suas expensas, os projetos e obras de iluminação do sistema viário.
- p) Indicar formalmente à CDHU, a opção por demanda geral e/ou reassentamento, encaminhando a documentação comprobatória, no caso de reassentamento;
- q) Apoiar a CDHU na realização das atividades de seleção e habilitação das famílias, indicando agente municipal para o desenvolvimento de tais atividades;
- r) Para o reassentamento:
  - i. responsabilizar-se pelo arrolamento e mapeamento de domicílios e famílias para enquadramento e confirmação das famílias elegíveis ao atendimento habitacional segundo orientações técnicas da CDHU e instrumental específico disponibilizado, realizando em regra o trabalho social antes e durante as atividades previstas;
  - ii. responsabilizar-se pelas atualizações do arrolamento quando necessário, definidas conjuntamente com a CDHU;
  - iii. apresentar os resultados do arrolamento mediante:
    - 1. mapeamento do território com delimitação do perímetro e identificação de todas as edificações, preferencialmente de forma georreferenciada;
    - 2. registro fotográfico individualizado das edificações contendo, ao menos, 2 (duas) fotografias, identificando o número da edificação e a fachada;
    - 3. banco de dados das informações referentes às famílias associadas às informações das edificações no mapeamento realizado;

4. montagem de dossiês com a documentação das famílias beneficiárias, conforme o exigido pela CDHU;
5. relatório de resultados, contendo listagem das famílias com os seguintes atributos mínimos: informações de identificação do domicílio, nome completo do responsável e do cônjuge, CPF, e documento de identificação de ambos, e enquadramento da família nos critérios de atendimento;
- iv. prestar atendimento habitacional à demanda de reassentamento não identificada *a priori* no Plano Geral de Reassentamento e formalizada com a CDHU;
- v. responsabilizar-se pelo atendimento habitacional das famílias excluídas na etapa de arrolamento, que não aderiram à solução de atendimento habitacional, ou então que não cumpriram as exigências de habilitação de acordo com os critérios de atendimento da CDHU;
- vi. responsabilizar-se pelo congelamento da ocupação de modo a não haver incremento na demanda de reassentamento a ser atendida pela CDHU, assumindo a responsabilidade pelo atendimento em casos que excedam o acordado;
- vii. responsabilizar-se pelas obras e serviços de recuperação e/ou urbanização da área de remoção;
- viii. responsabilizar-se pela demolição das ocupações e limpeza da área, dando destinação aos materiais oriundos das demolições das edificações, atestando formalmente à CDHU a conclusão do processo por meio de relatórios, fotos e demais documentos, bem como pela remoção e mudança das famílias para o empreendimento habitacional a ser produzido ou viabilizado pela CDHU, tendo previamente acordado com a CDHU o cronograma de mudança das famílias da área de origem;
- ix. publicar no site da prefeitura ou em jornal local os nomes das famílias elegíveis ao atendimento prioritário, após conclusão do processo de arrolamento e apuração dos critérios de elegibilidade da demanda;
- x. cuidar para que o uso compartilhado das informações relativas ao arrolamento, definindo assim base de dados única em relação aos beneficiários, atendam, única e exclusivamente, a finalidade específica deste Programa bem como a Política Pública de Habitação, respeitados os princípios de proteção de dados pessoais elencados no artigo 6º da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais);
- xi. responsabilizar-se pelo atendimento, inclusive financeiro se for o caso, das famílias removidas no âmbito deste Programa;
- xii. elaborar o Plano Geral de Reassentamento Habitacional – Anexo II, contando com apoio da CDHU e o preenchimento das Fichas de Cadastro da Demanda de Programas Habitacionais – Grupo Alvo Fechado – ANEXO V;
- xiii. responsabilizar-se pela solução para as famílias que não se enquadrarem nos critérios de atendimento da CDHU;
- xiv. indicar responsável técnico e equipe de apoio para acompanhamento do trabalho técnico-social com as famílias em todas as fases de implantação do Programa;
- xv. realizar o trabalho técnico social e disponibilizar as instalações para realização das atividades com as comunidades envolvidas no Programa;

- xvi. apoiar a CDHU no desenvolvimento do trabalho social com as famílias reassentadas;
- xvii. apoiar a CDHU na capacitação das famílias reassentadas, em especial quanto à gestão condominial, se for o caso;
- xviii. instituir o Grupo Institucional do Município – GIM, por meio de Decreto, com a designação de representantes das secretarias municipais envolvidas e demais órgãos responsáveis por políticas públicas, para assegurar as condições adequadas de moradia, incluindo habitação, educação, saúde, assistência social, transporte, geração de trabalho e renda, segurança pública, entre outras e para acompanhar e articular as demandas locais, o qual vigorará pelo prazo de 60 (sessenta) meses.

## 5.2 Compete à CDHU:

- a) Coordenar o Programa;
- b) Viabilizar a produção de unidades habitacionais diretamente ou por meio de parceiros estratégicos;
- c) Realizar estudos e análises técnicos e jurídicos dos terrenos e imóveis indicados pelos municípios ou parceiros e de viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos;
- d) Diligenciar e apoiar os municípios na obtenção das autorizações legislativas e outorgas de mandatos para cumprir a contento as suas atribuições no âmbito do Programa.
- e) Arcar com os custos das operações a seu cargo;
- f) Zelar para que a realização dos empreendimentos seja precedida das aprovações, licenciamentos e registros imobiliários competentes;
- g) Responsabilizar-se pela obtenção dos alvarás e licenças, AVCB, e autos de conclusão (*Habite-se*);
- h) Contratar, fiscalizar e supervisionar a execução das obras e serviços do(s) empreendimento(s) a serem edificado(s) pela CDHU;
- i) Responsabilizar-se pelos aceites provisório e definitivo e averbação do(s) empreendimentos habitacionais e não residenciais junto aos serviços de registro competentes;
- j) Responsabilizar-se, direta ou indiretamente, pelo cadastramento, seleção e habilitação das famílias beneficiárias, no caso de demanda geral, sorteio das unidades;
- k) Conceder o crédito e contratar as operações de financiamento em favor das famílias beneficiárias, com cláusula de garantia da alienação fiduciária das unidades habitacionais, de acordo com as normas e procedimentos vigentes na Companhia;
- l) Executar as ações de fomento habitacional segundo diretrizes da SDUH, apoiando a publicação ou publicando editais de chamamentos de projetos de agentes promotores privados;
- m) Relativamente às ações que envolvam reassentamento de famílias:
  - i. fornecer instrumental técnico para o município realizar a etapa de arrolamento de domicílios e famílias;

- ii. apoiar o Município na elaboração do Plano Geral de Reassentamento Habitacional e nos instrumentos necessários de apoio à adesão à solução de atendimento;
- iii. realizar a verificação domiciliar das informações do arrolamento realizado pelo Município, etapa que compreende a visita aos domicílios identificados no arrolamento para confirmação das condições de enquadramento das famílias aos critérios de elegibilidade da CDHU;
- iv. publicar no site da CDHU a relação das famílias objeto do reassentamento;
- v. responsabilizar-se, direta ou indiretamente, pelas etapas de habilitação e acompanhamento pós-ocupação das famílias, de acordo com procedimentos vigentes na CDHU;
- vi. cuidar para que o uso compartilhado das informações relativas ao arrolamento, definindo assim base de dados única em relação aos beneficiários, atendam, única e exclusivamente, a finalidade específica deste Programa bem como a Política Pública de Habitação, respeitados os princípios de proteção de dados pessoais elencados no artigo 6º da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais);
- vii. promover a articulação dos representantes das Secretarias e demais órgãos responsáveis por políticas públicas locais, viabilizando a efetiva participação destes entes nas ações comprometidas em Matriz de Responsabilidades;
- viii. destinar unidades habitacionais em empreendimentos viabilizados diretamente pela CDHU ou fomentados pelas modalidades de parceria;
- ix. realizar o atendimento social de preparação para a mudança para as novas moradias e de pós-ocupação aos beneficiários e promover os serviços de apoio à gestão condominial, se for o caso, e manutenção do empreendimento;
- x. realizar o trabalho de pré e pós-ocupação dos empreendimentos para o reassentamento habitacional, visando ao atendimento habitacional das famílias em equipamentos públicos, e inclusão social no novo território, contando com o apoio dos Municípios nas ações de Desenvolvimento Social e Urbano;
- xi. coordenar a definição da proposta de atuação do Grupo Institucional do Município – GIM;
- xii. apoiar a interlocução entre os moradores, estando eles organizados em Grupos de Governança Local (GGL) e o Grupo Institucional do Município – GIM.

## 6. DOS RECURSOS

- 6.1 A adesão dos Municípios ao Programa não implicará transferência de recursos financeiros ou de qualquer outra natureza da CDHU.
- 6.2 Eventuais operações que envolvam transferências de recursos serão tratadas em instrumentos jurídicos específicos.
- 6.3 Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, serão utilizados os recursos do orçamento da CDHU para a execução do Programa no concernente à sua competência.
- 6.4 O Município se obriga a aportar recursos para a execução das obras e serviços de sua responsabilidade.

## 7. DAS ETAPAS BÁSICAS DO PROGRAMA:

7.1 O Programa será executado atendendo às seguintes etapas:

### 7.1.1 Inclusão e Adesão do Município no Programa

7.1.1.1 Esta etapa **compreende** a necessidade de autorização prévia da SDUH para que o Município tenha a sua inclusão no Programa, indicando o tipo de demanda e quantitativo estimado de atendimento.

7.1.1.2 Após a inclusão ter sido autorizada, será formalizada a assinatura do Termo de Adesão, conforme o modelo que constitui o Anexo I deste regulamento.

### 7.1.2 Demanda de Atendimento

7.1.2.1 Nesta etapa será definida a necessidade habitacional a ser atendida, se demanda geral ou específica, grupo alvo fechado, reassentamento de famílias, ocupantes de área pública ou privada com intervenção do poder público.

7.1.2.2 A CDHU solicitará ao Município que apresente plano de reassentamento, nos casos pertinentes.

### 7.1.3 Análise Orçamentário-Financeira

7.1.3.1 Esta etapa compreende a análise da CDHU em relação à disponibilidade orçamentária e financeira para o atendimento do pleito municipal.

### 7.1.4 Definição da(s) Modalidade(s) de Atendimento

7.1.4.1 Nesta fase, seguindo as diretrizes da SDUH, a CDHU determinará a(s) modalidade(s) pela(s) qual(is) o pleito municipal será atendido.

7.1.4.1.1 Na modalidade de ação direta da CDHU as fases dessa etapa são:

- a) Indicação de terreno ou imóvel pelo município;
- b) Análise técnica preliminar da viabilidade do terreno ou imóvel;
- c) Demonstrada a viabilidade preliminar, o município deverá outorgar poderes, sempre que for o caso, precedida da autorização legislativa competente, para a CDHU proceder à(s) (ao, aos):
  - i. Análise fundiária;
  - ii. Levantamento planialtimétrico e cadastral;
  - iii. Estudos geotécnicos;
  - iv. Estudos do enquadramento urbanístico e potencial de aproveitamento com definição do número de unidades habitacionais passíveis de implantação;
  - v. Elaboração dos anteprojetos ou projetos básicos, conforme a modalidade de licitação a ser adotada.
  - vi. Obtenção dos alvarás e licenças;
  - vii. Orçamento das obras e serviços; e
  - viii. Licitação e contratação das obras e serviços;
  - ix. Elaboração dos memoriais de parcelamento do solo, loteamento ou incorporação imobiliária e correspondentes registros nos serviços competentes;

- x. Obtenção dos autos de conclusão (*Habite-se*), AVCB e averbação das construções nas respectivas matrículas imobiliárias, atualização dos cadastros municipais;
  - xi. Quando for o caso, constituição e instalação dos condomínios;
  - xii. Cadastramento e habilitação das famílias beneficiárias (adquirentes) das unidades habitacionais a serem produzidas;
  - xiii. Comercialização das unidades habitacionais;
  - xiv. Contratação dos financiamentos em favor das famílias adquirentes, com a constituição da garantia mediante alienação fiduciária das unidades autônomas.
- 7.1.4.1.1.1 Caso o número de unidades do empreendimento indicado no projeto seja superior ao aprovado pela Diretoria Plena da CDHU no momento da avaliação de viabilidade, o mesmo deverá ser submetido a nova deliberação colegiada e da SDUH, se necessário.
- 7.1.4.1.1.2 Na hipótese de o Município solicitar a retirada do terreno ou imóvel durante a fase de desenvolvimento de projetos, deverá ressarcir os custos incorridos pela CDHU.
- 7.1.4.1.1.3 Caberá à CDHU arcar com todos os custos, tributos, contribuições e emolumentos relacionados com a execução das atividades a ela atribuída.
- 7.1.4.1.1.4 A CDHU, ouvido o seu Conselho de Administração, poderá emitir Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados nos direitos creditórios emergentes dos contratos de financiamento originados com base no Programa objeto deste regulamento, e negociá-los no mercado de capitais obedecidas as normas pertinentes.
- 7.1.4.1.2 Nas modalidades de Fomento Habitacional as etapas de processamento serão estabelecidas em normativas específicas

## 8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 8.1 Não se admitirá o aumento da reserva de unidades habitacionais para a demanda de reassentamento fora das condições formalizadas com o Município no âmbito desse Programa.
- 8.2 As unidades habitacionais reservadas ao reassentamento e eventualmente não preenchidas devem ser destinadas à demanda geral.
- 8.3 Não haverá repasse de recursos financeiros diretamente para famílias, exceto em situações previamente determinadas pela SDUH para pagamento de auxílio moradia provisório ou emergencial e desde que viabilizada fonte de recursos externos à CDHU.
- 8.4 Nos casos de reassentamento, é dispensado o cumprimento dos percentuais previstos nos regramentos referentes às cotas de atendimento (reservas legais).
- 8.5 Nos casos de reassentamento, o tempo de moradia ou de trabalho no Município não é pré-requisito para o atendimento habitacional.
- 8.6 As etapas e prazos de execução serão definidos pela CDHU e informados para os municípios e SDUH, mediante emissão de relatórios periódicos de situação.
- 8.7 A CDHU poderá expedir normas complementares para a plena execução do Programa, conforme necessidades identificadas.

- 8.8 Poderão ser estabelecidas condições específicas para a execução das etapas definidas neste Programa, incluindo, quando for o caso, cronograma de atividades, em comum acordo entre os municípios e eventuais parceiros da execução do Programa.
- 8.9 Excepcionalmente, as doações previstas nas leis municipais autorizadoras publicadas até 31 de agosto de 2024, decorrentes de ajustes já firmados, serão aceitas pela CDHU para a execução dos respectivos empreendimentos habitacionais, observadas no que couber as disposições deste Regulamento.

## 9. DOS ANEXOS

9.1 Integram o presente Programa os seguintes anexos:

Anexo I	Termo de Adesão
Anexo II	Modelo do Plano Geral de Reassentamento Habitacional.
Anexo III	Critérios de Atendimento Habitacional/CDHU – Demanda Fechada.
Anexo IV	Critérios De Atendimento Habitacional/CDHU – Demanda Aberta
Anexo V	Ficha de Cadastro da Demanda de Programas Habitacionais – Demanda Fechada
Anexo VI	Diretrizes Gerais
Anexo VII	Modelo de Termo de Permissão de Uso de Terreno
Anexo VIII	Modelo de Procuração para Incorporação
Anexo IX	Termo de Compromisso de Infraestrutura

**PREFEITURA MUNICIPAL DE**

---

**PROJETO (nome):**

---

**PLANO GERAL DE REASSENTAMENTO PARA O (núcleo,  
área,  
imóvel) \_\_\_\_\_**

Data: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Responsável técnico:**

Nome:

Secretaria / departamento:

Cargo:

Telefone:

Endereço eletrônico:

Assinatura (com carimbo):

## **I. APRESENTAÇÃO**

Descreva resumidamente e em linhas gerais o que é o projeto de intervenção, seus antecedentes e os motivos para o reassentamento da população.

Sugestão de conteúdo:

- Perfil do município e inserção urbana da área / imóvel objeto da intervenção;
- Quando e porque a área ou imóvel foram ocupados;
- Ações já executadas / em andamento;
- Motivos para o reassentamento das famílias;
- Projeto de intervenção da prefeitura – linhas gerais

## **II. PROJETO DE INTERVENÇÃO**

Descreva os principais aspectos do projeto de intervenção concebido para a área ou imóvel, contemplando os seguintes itens, onde couber:

- Objetivos;
- Caracterização físico-territorial da área de intervenção;
- Resultados principais do laudo da defesa civil;
- Ações previstas para erradicação dos eventuais riscos, recuperação e manutenção da área ou imóvel pós obras;
- Etapas de implantação do projeto;
- Mecanismos para inibir a entrada de novos ocupantes até a remoção e depois que a área / imóvel for desocupada;
- Aspectos legais / fundiários;
- Custos do projeto e fontes dos recursos;
- Aspectos institucionais (parcerias, secretarias envolvidas, coordenação)

## **III. CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO:**

Para as informações abaixo, indicar a fonte do levantamento (se próprio da prefeitura, empresa contratada, CADÚNICO, etc) e a data.

- Número de famílias afetadas na área de intervenção;
- Número de famílias com necessidade de remoção para outro local de moradia;
- Condição de ocupação das moradias (se os domicílios são “próprios”, “alugados”, “cedidos”, “invadidos”);
- Renda familiar;
- Ocupação (se são trabalhadores informais, do comércio, rurais, etc.)
- Existência e quantidade de edificações não residenciais.

## **IV. SOLUÇÕES DE ATENDIMENTO**

- Descreva como a prefeitura pretende equacionar a remoção das famílias que: a) porventura não aderirem ao atendimento habitacional ofertado pela CDHU, b) não se enquadrarem nos critérios da Cia, ou c) ocuparam a área / imóvel após o cadastro da prefeitura e o arrolamento da CDHU (podem ser soluções transitórias até a solução

definitiva estar disponível, assistência para obtenção de crédito ou financiamento, acordos, etc.)

- Caso a área de intervenção abrigue edificações não residenciais, indique como essas situações serão equacionadas pela prefeitura.

#### **V. PARTICIPAÇÃO DA POPULAÇÃO E TRABALHO SOCIAL**

- Descreva sucintamente como se dará a participação da população no projeto de intervenção e o trabalho social com as famílias (reuniões, atendimentos individuais, inserção na rede de serviços municipal, etc.);
- Descreva os recursos humanos da prefeitura da área social que acompanhará e coordenará esse trabalho.

#### **VI. CRONOGRAMA DA INTERVENÇÃO**

O cronograma deve contemplar as seguintes ações (já realizadas ou a realizar):

- As grandes etapas de planejamento e execução das obra e serviços previstos para a área / imóvel de intervenção;
- Os levantamentos já feitos ou a serem realizados:
  - Laudo da defesa civil
  - Diagnóstico social realizado pela prefeitura
  - Arrolamento a ser realizado pela CDHU
  - Outros levantamentos previstos no plano de trabalho
- A etapa de mudança para o empreendimento CDHU
- A remoção das famílias não elegíveis ao atendimento pela CDHU

#### **VII. ANEXOS**

- Laudo da defesa civil
- Relatório fotográfico da área / imóvel objeto da intervenção e das moradias a serem erradicadas (2 para cada domicílio, uma com número da edificação e uma da fachada)
- Listagem das famílias aptas ao atendimento habitacional CDHU
- Listagem das famílias que não serão atendidas pela CDHU
- Mapa com perímetro da área de intervenção e localização das moradias (preferencialmente georeferenciado).
- Outros anexos demandados pela CDHU ou por iniciativa da prefeitura.

## **Critérios de Atendimento Habitacional / CDHU – Demanda Fechada**

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 de atendimento habitacional adotadas pela CDHU no que diz respeito à condição de sua família:

- I – Possuir capacidade civil e ser maior de 18 (dezoito) anos de idade ou ser emancipado;
- II – Estar com o CPF regular junto à Receita Federal;
- III – Estar com a situação civil regularizada e as certidões atualizadas;
- IV – Ter renda familiar entre 1 e 10 (dez) salários mínimos, nos termos da Lei 12.801/2008;
- V – Não estar inscrito no CADIN (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público);
- VI – Apresentar comprovante de endereço para correspondência, como conta de consumo realizado nos últimos 6 (seis) meses;
- VII – Residir no Estado de São Paulo;
- VIII – Não ser ou ter sido proprietário de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;
- IX – Não ser ou ter sido promitente comprador de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;
- X – Não ser usufrutuário ou nu-proprietário de imóvel (inclusive terreno) em qualquer parte do território nacional;
- XI – 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.

Os critérios gerais elencados acima, necessários para o atendimento habitacional de interesse social realizado pela Companhia, estão ancorados e detalhados nas Normas e Procedimentos 10.03 - Atendimentos Vinculados a Reassentamento Habitacional; 10.08 - Atendimentos Vinculados a Reassentamento em Ações com Órgãos da Administração; 10.10 - Disposições Gerais para Atendimento Habitacional e 10.11 - Habilitação das Famílias para Atendimento Habitacional.

***FONTE: DIRETORIA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL - CDHU NOVEMBRO/20***

### I. REQUISITOS E CRITÉRIOS PARA ATENDIMENTO HABITACIONAL (ELEGIBILIDADE)

O interessado e seu cônjuge, bem como as demais pessoas que integrem a composição da renda familiar para financiamento, devem enquadrar-se nos critérios abaixo para obtenção de atendimento habitacional:

1. Possuir capacidade civil e ser maior de 18 (dezoito) anos de idade ou ser emancipado;  
Nota: A pessoa com idade maior que 16 e menor que 18 anos somente poderá ser atendido se for emancipado pelos pais, por sentença judicial, pelo casamento formalizado no Cartório; pelo exercício de emprego público efetivo; pela colação de grau em curso de ensino superior; pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego e tenha economia própria";
2. Ter renda familiar mensal bruta entre 01 (hum) salário mínimo e máxima de até 10 (dez) salários mínimos;  
Nota: Para candidatos sem possibilidade de comprovação formal de renda (autônomo informal, assalariado sem registro, bicos, etc), a renda mínima a ser declarada é o piso salarial do Estado de São Paulo;
  - 2.1. A renda familiar, cuja composição seja o casal e dependentes, deve ser prioritariamente composta pela soma dos rendimentos dos cônjuges ou do casal que vive em regime de união estável;
  - 2.2. Caso a renda do casal (chefe da família e cônjuge ou companheiro (a)) seja insuficiente, é possível incorporar a renda de outros componentes da família, desde que os rendimentos do casal correspondam a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da renda total;
  - 2.3. Caso a renda do titular que não é casado e não vive em união estável seja insuficiente, é possível incorporar a renda de outros componentes da família, desde que os rendimentos do chefe da família, corresponda a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da renda total;
  - 2.4. Caso o(s) componente(s) possua(m) mais de uma fonte de renda (por ex.: aposentadoria e rendimentos de trabalho assalariado, todas devem ser informadas);
3. O candidato, o(s) coparticipante(s) da renda familiar para financiamento e seu(s) respectivo(s) cônjuge(s)/companheiro(s) não pode(m) ser ou já ter sido proprietário, ou ser ou já ter sido promitente comprador e/ou possuidor de imóvel com ânimo de proprietário e não poderá ser novamente beneficiado por qualquer Programa Habitacional implantado pelo Estado;

4. O candidato, o(s) coparticipante(s) da renda familiar para financiamento, seu(s) respectivo(s) cônjuge(s)/companheiro(s) e demais componentes do núcleo familiar que residirão no imóvel não podem ainda:
  - 4.1. Ter a propriedade (proprietário, usufrutuário, nu-proprietário, cessionário ou promitente comprador) de imóvel, que consiste no direito de usar, gozar, dispor e reaver de quem quer que injustamente possua ou detenha um bem imobiliário no território nacional;
  - 4.2. Ter parte ideal superior a 40% (quarenta por cento) dos direitos sobre terreno ou lote em área urbana ou rural ou, se a fração ideal do lote seja superior a 80 m<sup>2</sup>;
  - 4.3. Ter parte ideal superior a 40% (quarenta por cento) dos direitos sobre um bem imobiliário edificado ou se a fração ideal do bem for superior a 20 m<sup>2</sup> (vinte metros quadrados);
  - 4.4. Ter ou ter tido atendimento habitacional de Programas Habitacionais da CDHU ou de qualquer instituição financeira ou agente promotor de programa habitacional no território nacional, salvo se se tratar de componente do núcleo familiar que não compõe renda e comprovar não possuir mais o imóvel (excluído o titular e respectivo cônjuge/companheiro);
  - 4.5. Ter ou ter tido financiamento habitacional (ativo ou inativo) concedido pela CDHU ou de qualquer instituição financeira ou agente promotor de programa habitacional no território nacional, salvo se se tratar de componente do núcleo familiar que não compõe renda e comprovar não possuir mais o imóvel (excluído o titular e respectivo cônjuge/companheiro).
  - 4.6. Candidatos que apresentem cadastro positivo podem ser considerados com efeito "Negativo" nas seguintes situações:
    - a. Nú-proprietário vitalício que não more no imóvel objeto do usufruto e que a propriedade foi decorrente de processo de herança ou doação;
    - b. Usufrutuário vitalício ou não, desde que apresente RENÚNCIA DE USUFRUTO;
    - c. Teve seu direito de posse sobre o imóvel transferido a outro (exclusão de cota parte) em caráter não oneroso, em consequência de separação judicial ou extrajudicial (cartório) e desde que especificado que não mais tem direitos sobre o imóvel, na partilha dos bens;
    - d. O crédito habitacional foi para a realização de reforma de imóvel ou para aquisição de outros bens não imóveis;
    - e. O imóvel foi devolvido em prazo inferior a seis (06) meses após assinatura do contrato e há pelo menos 18 (dezoito) meses da data do novo atendimento sem nenhum tipo de inadimplência (condomínio, prestações, iptu, etc), à instituição financiadora ou a CDHU;
    - f. Motivo de segurança pública, tais como :

- Componente do núcleo familiar que residirá no imóvel integrante de Programa Federal de Assistência a Vítimas e a Testemunhas Ameaçadas obrigada a sair da unidade;
  - Componente do núcleo familiar que residirá no imóvel, independentemente do gênero, que se enquadra na Lei 11.340/06 (Lei Maria da Penha) na condição de vítima e obrigada( o) a se afastar do lar.
5. Não estar inscrito no CADIN ESTADUAL (Cadastro Informativo de Créditos não Quitados do Setor Público);
  6. Estar com CPF regular na Receita Federal
  7. Estar com a situação civil regular
  8. Será válido somente 01 atendimento habitacional por família, não sendo admitida a destinação de mais de um imóvel por grupo familiar.
  9. Atender ao conceito de Família:
    - a) Famílias resultantes de casamento civil ou religioso (casal com ou sem filhos);
    - b) Famílias resultantes de união estável (companheiros com ou sem filhos);
    - c) Famílias resultantes de união homoafetiva (parceiros(as) com ou sem filhos);
    - d) Famílias monoparentais (mãe ou pai com seus filhos);
    - e) Famílias anaparentais (avós e netos, irmãos, tios e sobrinhos, primos e demais famílias anaparentais (sem os pais), constituídas com base no parentesco consanguíneo, independentemente do grau de parentesco);
    - f) Indivíduos sós (indivíduos que têm 18 anos ou mais, não vivem em união estável, são viúvos, divorciados, desquitados, separados judicialmente ou solteiros e que: I) não têm filhos; II) têm filhos menores de 18 anos, mas deles não detêm a guarda nem com eles residem sob o mesmo teto; ou III) têm filhos, mas os filhos já constituíram família ou já têm 18 anos ou mais; IV) não residem com os pais ou qualquer outra pessoa); e
    - g) Famílias afetivas (constituídas por indivíduos que reciprocamente se consideram afamiliados, que são unidos por afinidade ou por vontade expressa e que residem familiarmente sob o mesmo teto, de maneira pública, duradoura e contínua).

## II. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA HABILITAÇÃO (INSERINDO DOCUMENTOS NA PLATAFORMA)

A. Os documentos exigidos para habilitação são:

### 1. Documentos de Identificação com foto:

- RG ou CNH ou órgão de classe (CREA, OAB, outros) ou RNE definitivo (se estrangeiro) ou título de eleitor, com até 10 anos de emissão, e que contenha foto, número do RG e do CPF.

Nota: Pode ser apresentada a versão digital do documento, em formato pdf, como por ex.; a CNH, quando o caso.

### 2. CPF

- Cadastro de pessoa física em situação regular (se não tiver o número contido no documento de identificação).
- Consulta de regularidade do CPF na Receita Federal com até 30 dias de emissão

### 3. Documentos de Situação Civil (todos os componentes familiares, inclusive os menores):

Descrição do documento:

- Certidão de acordo com o estado civil (**com data de emissão nos últimos 12 meses**):
  - Se casado: Certidão de casamento
  - Se Solteiro: Certidão de nascimento
  - Se Separado ou Divorciado: Certidão de casamento com averbação (separação, divórcio)
  - Se Viúvo: Certidão de Casamento e Certidão de Óbito

### 4. Documentos de Situação Civil complementares, conforme o caso:

- Documentos que comprovem a emancipação;
- Declaração de União Estável,
- Escritura de pacto antenupcial;
- Outros.

### 5. Carteira de Trabalho:

- Páginas: Foto, qualificação civil, último contrato de trabalho (em vigor ou com baixa), da página seguinte em branco e última alteração salarial;

Nota: Pode ser apresentada a versão digital do documento, em formato pdf.

### 6. CNIS

- Extrato CNIS expedido pelo INSS para pessoas que declararam fonte de renda não assalariada, ex.: trabalhador autônomo, microempresário, microempreendedor individual; etc.

### 7. Documentos de comprovação de renda

- 3 últimos Holerites; ou comprovantes de pagamento do INSS ou Contrato(s) de trabalho temporário ou intermitente; ou Declaração de Renda para Trabalhador Informal ou Autônomo (vide lista de documentos de enquadramento na categoria profissional – item B do Anexo I).

## **8. Outros documentos comprobatórios de renda, conforme o caso:**

- IRPF,
- extratos bancários,
- DECORE,
- Pró-Labore,
- Outros.

## **9. Comprovante de Residência**

- Comprovante de endereço com CEP, **preferencialmente** em nome de algum componente familiar. Exs.: Contas de consumo; correspondências bancárias, etc.

## **10. Declarações**

Obrigatório a apresentação das declarações (fornecidas pela CDHU no ato da entrevista com a família):

1. Declaração Pessoal de Saúde;
2. Declaração de Situação Familiar;
3. Declaração de Propriedade de Imóvel e Sobre Imposto de Renda Pessoa Física;
4. Termo de ciência para tratamento de dados (para resguardo do beneficiário).

NOTA: A Declaração de Saúde deve ser preenchida por cada componente de renda e assinado. Em caso de pessoa que não assina, deve ser lavrada procuração pública e o procurador poderá preencher e assinar o documento. Neste caso, a procuração deve ser anexada.

## **11. Outros**

Outros documentos não listados que, após a entrevista, se configurem necessários:

- Procuração Pública obrigatória nos casos de: Pessoa que não assina; pessoa reclusa, pessoa com deficiência visual;
- Carta de sentença com partilha de bens, em caso de separação/divorcio; Supressão de Alvará de Outorga;
- Documento de curatela ou tutela;
- Outros.

### III. COMO QUALIFICAR OU RESOLVER A SITUAÇÃO DE PESSOAS CASADAS, MAS SEPARADAS DE FATO:

Para fins de aquisição do financiamento imobiliário, as pessoas casadas e separadas de fato, devem:

1. providenciar o divórcio ou;
2. Solicitar alvará de supressão de outorga do conjugue (neste caso, ambos serão qualificados no contrato e, em caso de divórcio ou falecimento após assinatura do contrato, o imóvel será objeto de partilha) ou;
3. Ambos assinam o contrato e resolvem a partilha na ação de divórcio;
4. Caso a pessoa casada, separada de fato esteja convivendo com outra pessoa, nesta situação deverá apresentar o reconhecimento judicial da união estável.

Não sendo possível nenhuma dessas alternativas até a assinatura dos contratos, a família não poderá ser atendida com crédito imobiliário.

### IV. FAMÍLIAS CONVIVENTES EM UNIÃO ESTÁVEL

Conforme Instrução Normativa nº 14 do CNJ de 07/01/2013, os conviventes em União Estável devem apresentar os seguintes documentos:

*"Art. 4º O reconhecimento da união estável está condicionado à comprovação da sua existência mediante:*

- I – declaração firmada pelo requerente, em formulário próprio;*
- II – entrega de, no mínimo, três dos seguintes instrumentos probantes:*
  - a) escritura pública declaratória de união estável, feita perante tabelião;*
  - b) cópia do imposto de renda acompanhada de recibo de entrega à Receita Federal do Brasil, em que conste o companheiro como dependente;*
  - c) disposições testamentárias em favor do(a) companheiro(a);*
  - d) certidão de nascimento de filho em comum, ou adotado em comum;*
  - e) certidão/declaração de casamento religioso;*
  - f) comprovação de residência em comum;*
  - g) comprovação de financiamento de imóvel em conjunto;*
  - h) comprovação de conta bancária conjunta;*
  - i) apólice de seguro em que conste o(a) companheiro(a) como beneficiário(a);*
  - j) procuração ou fiança reciprocamente outorgada;*
  - k) encargos domésticos evidentes;*
  - l) registro de associação de qualquer natureza em que conste o (a) companheiro (a) como dependente;*

*m) qualquer outro elemento que, a critério da Administração, se revele hábil para firmar convicção quanto à existência de união de fato e sua estabilidade."*

Nota: Para o item "k) encargos domésticos evidentes" podem ser comprovados mediante a apresentação, por ex., de contas de consumo de luz, água, telefone, gás, em nome de ambos.

Como pode ser observado, para configurar a União Estável e viabilizar registro dos contratos nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis é necessário apresentar "*l – declaração firmada pelo requerente, em formulário próprio e no mínimo mais 3 documentos probantes.*

Vale destacar que as famílias que não quiserem ou não tiverem os comprovantes elencados no artigo 4º podem preencher a Declaração de Situação Familiar como "família afetiva".

A consequência disso é que, ao registrar o contrato, a propriedade a cada um dos participantes será proporcional à renda declarada, ou seja, se titular tiver 70% da renda total e a companheira os outro 30%, o CRI registrará dessa forma. Em caso de separação conjugal ou inventário, a herança será tratada nessas proporções. Enquanto as famílias que comprovarem a união estável, independente da composição de renda (podendo ser 100% para um e 0% para outro) em caso de separação ou inventário a proporção será de 50% cada.

## **V. IMPEDIDOS DE ASSINAR - ORIENTAÇÕES:**

Os componentes de renda familiar e também seus cônjuges/companheiros(as), em caso de impedimento de assinatura, deverão apresentar para assinatura dos contratos:

- i. Não alfabetizado - apresentar procuração pública, cujo teor deve ser específico para o ato a ser praticado perante a CDHU e cópia do RG/CPF do procurador
- ii. Limitação física, deficiência física (visual, motora) - apresentar procuração pública, cujo teor deve ser específico para o ato a ser praticado perante a CDHU e cópia do RG/CPF do procurador.
- iii. Impedido de assinar por incapacidade – apresentar certidão de curatela e autorização judicial para aquisição/alienação de bem, nos termos legais.

## VI. USO DO NOME SOCIAL

O uso do nome, quer civil, quer social, está inserido entre os Direitos da Personalidade, que pode ser conceituado como sendo aqueles direitos inerentes a toda pessoa humana e à sua dignidade, conforme dispõe o atual CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO - Lei N° 10.406, de 10/01/2.002.

Assim, com fundamento na legislação vigente, e em respeito à cidadania, aos direitos humanos, à diversidade e a dignidade da pessoa humana, a CDHU inclui em suas habilitações além do nome civil, o nome social do requerente.

Para tanto, deverá ser apresentado a certidão de estado civil devidamente averbada e também o documento de identidade atualizado.







## BLOCO [6] ATENDIMENTO HABITACIONAL E PROPRIEDADE DE IMÓVEL

1. O Sr.(a) ou seu cônjuge ou companheiro(a) já foi atendido por algum programa habitacional de governo?

- 1 - Sim, com uma unidade habitacional, lote ou cesta de material de construção
- 2 - Sim, com carta de crédito
- 3 - Sim, com indenização
- 4 - Não

2. O Sr.(a) ou seu cônjuge ou companheiro recebe atualmente auxílio-moradia ou auxílio-aluguel?

1. Sim       2. Não (*passar para o Bloco 7*)

3. O auxílio-moradia recebido é pago:

- 1 - Pelo Governo do Estado
- 2 - Pela Prefeitura
- 3 - Outra fonte. Especificar:
- 4 - Não sabe

4. Qual o motivo pelo qual o Sr.(a) recebe auxílio-moradia?

- 1 - Remoção de área de risco ou calamidade
- 2 - Remoção devido a execução de obra pública (construção de estrada, viaduto, etc)
- 3 - Outro motivo. Especificar:

## BLOCO [7] INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. Você conhece entidades ou pessoas que representam a comunidade?

1. Sim (preencha abaixo)

1.

2.

3.

2. Não

**ANEXO DIRETRIZES E ENCARGOS PARA INTERVENÇÕES****SUMÁRIO**

<b>1. APRESENTAÇÃO</b> .....	2
<b>2. DIRETRIZES GERAIS</b> .....	2
2.1. Estudo Preliminar de Concepção .....	2
2.2. Legislação, normas e instruções técnicas .....	2
2.3. Aprovação e registro perante os órgãos competentes .....	3
2.4. Compatibilização com intervenções públicas .....	4
2.5. Compatibilização com infraestrutura de serviços públicos.....	4
<b>3. DIRETRIZES PARA SELEÇÃO DE TERRENOS</b> .....	4
3.1. Características Restritivas.....	5
3.2. Características Recomendadas .....	5
<b>4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS</b> .....	6
4.1. Integração urbanística .....	6
4.2. Diversidade arquitetônica .....	6
4.3. Adensamento populacional.....	6
4.4. Cidade de uso misto .....	7
4.5. Meio ambiente e sustentabilidade.....	7
4.6. Mobilidade.....	8
4.7. Acessibilidade.....	8
4.8. Segurança .....	8
<b>5. DIRETRIZES PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS</b> .....	9
5.1. Tipologias habitacionais e dimensionamento .....	9
5.2. Sistemas construtivos, materiais e acabamentos .....	10
5.3. Instalações prediais.....	10
5.4. Lazer condominial.....	11
5.5. Manual do morador (ABNT NBR 14.037).....	11
<b>6. DIRETRIZES PARA INFRAESTRUTURA PÚBLICA</b> .....	12
<b>7. DIRETRIZES PARA ESPAÇOS LIVRES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS</b> .....	12
<b>8. DIRETRIZES PARA EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS</b> ....	13

## 1. APRESENTAÇÃO

As diretrizes e encargos expressos neste ANEXO têm por finalidade assegurar que os empreendimentos a serem implantados, além de respeitarem toda a legislação vigente, incorporem qualidades urbanas e edificações capazes de proporcionar sustentabilidade econômica, ambiental e social, e de atuar como instrumento de integração das políticas de habitação e de desenvolvimento urbano.

A intervenção terá por objetivo a garantia de acesso à moradia em seu sentido mais amplo, provida de toda a infraestrutura urbana e serviços públicos adequados, através da oferta de HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL (HIS) e HABITAÇÕES DE MERCADO POPULAR (HMP), concomitante com a realização de obras e serviços de INFRAESTRUTURA PÚBLICA, de ESPAÇOS LIVRES e EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, além de EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS e NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS.

## 2. DIRETRIZES GERAIS

### 2.1. Estudo Preliminar de Concepção

2.1.1. O Estudo Preliminar de Concepção é o instrumento que detalha a integralidade da intervenção a ser realizada, contemplando, no mínimo:

- Apresentação do contexto reconhecido e respectiva interpretação urbanística como forma de embasar o atendimento aos objetivos declarados no presente documento;
- Detalhamento dos empreendimentos que compõem a intervenção, explicitando suas dimensões e conformações, discriminando as fases do projeto, cada qual contendo cronograma de implantação das unidades habitacionais e as correspondentes obras de infraestrutura, equipamentos públicos, sistema de espaços livres de uso público e áreas destinadas a comércio, serviços, indústria e demais usos do solo.

2.1.2. O Estudo Preliminar de Concepção deverá ser apresentado pelo INTERESSADO para avaliação prévia do PODER CONCEDENTE, mediante conjunto de documentos técnicos com informações sucintas e suficientes para a caracterização geral da concepção adotada, incluindo indicação das funções, dos usos, das formas, das dimensões e dos fluxos, bem como de quaisquer outras exigências prescritas ou de desempenho contidas neste Anexo, devidamente territorializadas e urbanisticamente sustentáveis em cada fase, a saber:

- Planta geral de implantação;
- Plantas, cortes (longitudinais e transversais), elevações (fachadas), perspectivas, detalhes construtivos (se necessário) de cada empreendimento;
- Memorial descritivo com programa de necessidades geral e de cada empreendimento;
- Cronograma previsto geral e de cada empreendimento;
- Orçamento estimativo geral e de cada empreendimento.

2.1.3. Após aceite do Estudo Preliminar de Concepção, caso haja alteração significativa o mesmo deverá ser reapresentado pelo INTERESSADO com as devidas justificativas para nova avaliação do PODER CONCEDENTE pelo prazo mencionado no CONTRATO.

### 2.2. Legislação, normas e instruções técnicas

Os empreendimentos previstos no presente EDITAL deverão ser projetados e construídos de acordo com a legislação, normas e instruções técnicas incidentes, oriundos dos três entes da Federação, em especial:

Municipal	Estadual	Federal
<p>Lei 17.975/2023 (revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município PDE);</p> <p>Lei 17.844/2022 (Área de Intervenção Urbana AIU-SCE);</p> <p>Lei 17.577/2021 (Programa Qualifica Centro - Retrofit)</p> <p>Decreto 59885/2020 e alterações (ZEIS, EHIS, EHMP);</p> <p>Decreto 59670/2020 (Estatuto do pedestre);</p> <p>Decreto 59671/2020 (Calçadas);</p> <p>Lei 16.885/2018 (Sistema Cicloviário);</p> <p>Lei 16.673/2017 (Estatuto do pedestre);</p> <p>Lei 16.642/2017 (Código de Obras e Edificações do Município COE);</p> <p>Lei 16.402/2016 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo LPUOS);</p> <p>Lei 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico do Município PDE);</p> <p>Legislação Ambiental e de Proteção de Patrimônio incidentes;</p> <p>Parâmetros, diretrizes e recomendações do Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias da Cidade de São Paulo<sup>1</sup>;</p> <p>Diretrizes do Plano Municipal de Habitação Social da Cidade de São Paulo 2009-2024 – Projeto de Lei 509/2011<sup>2</sup>;</p> <p>Plano Setoriais aplicáveis.</p>	<p>Decreto Estadual 66.960/2022 (GRAPROHAB);</p> <p>Lei 12.907/2008 (Consolida a legislação relativa à pessoa com deficiência);</p> <p>Lei 12.526/2007 (Contenção de enchentes e destinação de águas pluviais);</p> <p>Legislação Ambiental e de Proteção de Patrimônio incidentes;</p> <p>Plano Setoriais aplicáveis;</p> <p>Manual Técnico de Projetos da CDHU<sup>3</sup>.</p> <p>Manual de Aprovação de Projetos Habitacionais GRAPROHAB<sup>4</sup>.</p>	<p>Lei Federal 13146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência);</p> <p>Legislação Ambiental e de Proteção de Patrimônio incidentes;</p> <p>Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros aplicáveis;</p> <p>Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com ênfase para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;</li> <li>▪ NBR 15575 - Edificações Habitacionais - Desempenho;</li> <li>▪ NBR 16537 – Acessibilidade, sinalização tátil no piso;</li> </ul> <p>Complementadas pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBPH;</p> <p>Plano Setoriais aplicáveis.</p>

### 2.3. Aprovação e registro perante os órgãos competentes

2.3.1. Os empreendimentos deverão ser aprovados e/ou regularizados perante os órgãos competentes e devidamente registrados, de acordo com a legislação vigente. Fica a cargo do INTERESSADO, a obtenção de todas as diretrizes, aprovações, anuências, alvarás, incluindo selo de acessibilidade ou

<sup>1</sup> Disponível em <https://manualurbano.prefeitura.sp.gov.br/manual>

<sup>2</sup> Disponível em <http://www.habitasampa.inf.br/biblioteca/plano-municipal-de-habitacao>

<sup>3</sup> Disponível em <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/publicacoes/manuais-tecnicos/documentos-tecnicos>

<sup>4</sup> Disponível em <https://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=72>

similar, e outros documentos necessários para o desenvolvimento dos projetos, execução e entrega das obras.

2.3.2. Fazem parte dos encargos do INTERESSADO a promoção dos parcelamentos do solo, regularizações fundiárias, e incorporações imobiliárias, incluindo o desenvolvimento de todas as atividades intrínsecas e respectivos registros e averbações perante os cartórios de registro de imóveis e cadastros municipais competentes, sendo mandatório: (i) segregar juridicamente, com matrículas individualizadas, as unidades autônomas, habitacionais e não residenciais, áreas verdes e espaços públicos, e equipamentos públicos; e (ii) atualizar os cadastros municipais, averbando-os nas respectivas matrículas.

2.3.3. O INTERESSADO deverá fornecer, para acervo do PODER CONCEDENTE, os arquivos eletrônicos de todas as disciplinas do projeto de cada empreendimento, incluindo *as built*, bem como toda a documentação comprobatória descrita acima, digitalizada.

#### 2.4. Compatibilização com intervenções públicas

Os empreendimentos deverão estar devidamente compatibilizados com as demais intervenções previstas pela administração pública para o local e entorno imediato. Ficam a cargo do INTERESSADO todas as tratativas necessárias para obtenção de diretrizes, cópias de projetos, cronogramas e outras informações necessárias.

#### 2.5. Compatibilização com infraestrutura de serviços públicos

Os empreendimentos deverão estar inseridos na malha urbana. Ficam a cargo do INTERESSADO as tratativas com as concessionárias e/ou permissionárias de serviços públicos com o devido atendimento às diretrizes e obrigações exigidos pelas mesmas para a efetiva viabilização dos empreendimentos, valendo citar: distribuição de água, coleta e tratamento de esgotos, de resíduos sólidos, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, telecomunicações e outras.

### 3. DIRETRIZES PARA SELEÇÃO DE TERRENOS

Um dos desafios da política habitacional de interesse social é promover a oferta de moradias com a qualidade de vida necessária e desejável a partir de critérios técnicos, sociais, ambientais e econômicos. Após as definições estratégicas das demandas a serem atendidas, este desafio se inicia na adequada seleção de terrenos, que subsidiará as demais etapas de produção dos empreendimentos.

Pretende-se que todos os envolvidos no processo continuem convergindo suas ações para:

- Promover à futura população moradora dos conjuntos habitacionais não somente o benefício da unidade habitacional e sua qualidade construtiva e legal, mas também, o acesso aos equipamentos públicos, comércio e serviços inerentes à função moradia integrando, quando da ocupação das unidades, estas famílias à estrutura urbana dos municípios;
- Minimizar os investimentos do poder público quer seja na execução de obras de infraestrutura (drenagem, redes de água e esgoto, iluminação pública) ou na implantação de equipamentos sociais e oferta dos demais serviços essenciais como transporte;
- Subsidiar a elaboração dos projetos a partir da disponibilização de informações fundiárias, técnicas, urbanísticas, fisiográficas e ambientais que contribuam com a elaboração do programa de intervenção e com maior agilidade dos processos de aprovação e registro imobiliário dos empreendimentos.

Este Anexo tem o objetivo de estabelecer, consolidar e formalizar as diretrizes, critérios técnicos e procedimentos a serem seguidos no processo de análise da viabilidade de terrenos.

A Análise de Viabilidade de Terrenos compreende as fases de: Análise Prévia, Vistoria em Terrenos, Estudo de Viabilidade Técnica e Estudo de Pré-viabilidade Econômica.

Os critérios para a qualificação de terrenos para empreendimentos de Habitação de Interesse Social são divididos em duas categorias: características restritivas e características recomendadas.

### 3.1. Características Restritivas

3.1.1. Terrenos gravados originalmente como "áreas verdes", "sistemas de lazer ou de recreio", "praças" oriundos de parcelamento do solo, mesmo que sejam desafetados deste uso. Tal posicionamento parte da premissa da importância da manutenção e preservação de áreas verdes e sistemas de lazer para promover a permeabilidade do solo em meio urbano visando contribuir nos mecanismos de drenagem, principalmente quando dos períodos de precipitações intensas; sendo ainda desejável que estas áreas recebam vegetação para auxiliar no equilíbrio térmico do entorno próximo, bem como, promover à população a destinação estabelecida na sua origem: "lazer".

Deve-se considerar também que a impermeabilização com implantação de unidades habitacionais em "áreas verdes/lazer" se apresentaria incongruente com os preceitos de sustentabilidade e com a normativa da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Meio Ambiente - Resolução SIMA-80/2020, Artigo 6º, que define a reserva de no mínimo 20% da área total do empreendimento como área permeável;

3.1.2. Situar-se em locais que comprometam projetos de infraestrutura, e/ou institucionais, já aprovados;

3.1.3. Situar-se em áreas sob concessão de lavras;

3.1.4. Situar-se em áreas com cabeceiras de drenagem, de reserva florestal ou em áreas naturais, de interesse de preservação (matas nativas, áreas tombadas e outros);

3.1.5. Terrenos inseridos ou contíguos a regiões suscetíveis a movimentos gravitacionais de massa (escorregamento) ou inundações;

3.1.6. Terrenos próximos a usos ou atividades incompatíveis com uso habitacional (pedreiras, estações de tratamento de esgotos, zonas industriais, etc.);

3.1.7. Terrenos com expressiva ocorrência de afloramentos rochosos.

### 3.2. Características Recomendadas

3.2.1. Ocupar com prioridade os vazios urbanos inseridos em regiões com redes de infraestrutura implantadas (de água, esgoto e energia elétrica), existência de comércio básico, equipamentos públicos implantados e transporte urbano;

3.2.2. Considerar que a localização dos terrenos 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 e sistema de infraestrutura.

Que o caimento do terreno em relação às redes implantadas de esgoto permita que os efluentes sejam encaminhados por gravidade, evitando a necessidade de equipamentos que onerem o empreendimento; podendo inviabilizá-lo sob o aspecto econômico-financeiro.

Considerar também que o caimento do terreno deverá permitir a adequada solução de drenagem sem previsão de obras onerosas que podem inviabilizar o empreendimento, seja pela proximidade a redes existentes com capacidade para receber a contribuição ou proximidade a córregos;

3.2.3. Considerar que a localização dos terrenos esteja adequada às diretrizes físico-territoriais de desenvolvimento urbano do Município e/ou de planejamento regional;

3.2.4. Considerar um alto índice de aproveitamento do terreno, ou seja, grande porcentagem de área passível de ocupação com edificações, respeitando as especificidades físico-regionais;

- 3.2.5. Compatibilizar o porte e características físicas do terreno, ao perfil de renda dos interessados, ou seja, evitar situações onde a guarda, manutenção e preservação de setores não edificáveis fiquem sob a responsabilidade da população (internas aos lotes ou condomínios);
- 3.2.6. Situar-se em regiões próximas aos centros de emprego, comércio diversificado e serviços, ou ter possibilidade de acesso aos mesmos, através de transporte coletivo;
- 3.2.7. Situar-se em locais atendidos por creches, escolas de educação infantil e de ensino fundamental e atendimento básico de saúde;
- 3.2.8. Possuir acessibilidade física e jurídica (confrontação do terreno com sistema viário implantado e incorporado ao patrimônio público; ou seja, gravado na matrícula ou transcrição e que apresente dimensões compatíveis com o porte e potencial de aproveitamento do terreno);
- 3.2.9. Não possuir declividades predominantemente superiores a 25% (salvo situações específicas de caráter físico regional).

#### **4. DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

##### **4.1. Integração urbanística**

Os atributos morfológicos dos conjuntos a serem edificados, tais como alinhamentos, gabaritos, volumes e geometrias, deverão estabelecer entre si e com os vizinhos existentes uma relação de continuidade e equivalência, a fim de conferir unidade urbana às áreas de intervenção.

Além de privilegiar a integração formal, espacial e funcional com o entorno construído e as ruas circundantes, os empreendimentos deverão ser concebidos de forma a evitar a segregação urbana dos conjuntos habitacionais de interesse social e a criação de lugares de precariedade ambiental, econômica e social.

Recomenda-se a utilização de instrumentos qualificadores da urbanização, com ênfase para: (i) fruição pública; (ii) fachada ativa; (iii) limite de vedação do lote; (iv) destinação de área para alargamento do passeio público; (v) integração dos espaços livres e vias públicas; (vi) taxas mínimas de permeabilidade com tratamento paisagístico adequado; entre outros.

##### **4.2. Diversidade arquitetônica**

4.2.1. Deverá ser garantida a diversidade formal e de composição arquitetônica dos conjuntos a serem edificados, a fim de evitar a monotonia em relação à vizinhança e conferir identidade a cada edifício ou conjunto deles, resguardando o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.

Nesse sentido, os projetos deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na volumetria, altura e alinhamento dos edifícios, capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas e qualificar os espaços livres do lote.

4.2.2. Sem prejuízo da diversidade arquitetônica, e a fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios, além de facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções construtivas padronizadas e industrializadas, desde que mantidos os índices das Normas de Desempenho específicas.

##### **4.3. Adensamento populacional**

Os empreendimentos deverão considerar o adequado adensamento construtivo e populacional ao longo dos eixos de transporte público, de forma a otimizar a infraestrutura urbana implantada, sem sobrecarregá-la.

Deverá ser considerado o adequado adensamento construtivo e populacional dos conjuntos ao longo dos eixos de transporte público, de forma a otimizar a infraestrutura urbana implantada, sem sobrecarregá-la.

#### **4.4. Cidade de uso misto**

4.4.1. A compatibilidade dos diferentes usos e formas de ocupação do solo deverá ser assegurada, tanto nas intervenções propostas quanto em relação ao entorno existente, com foco na habitação integrada aos serviços e demais usos de suporte ao uso residencial.

4.4.2. Os empreendimentos deverão contemplar, de forma compulsória, a implantação de espaços para usos não residenciais nos terrenos dos edifícios, com acesso direto e abertura para o logradouro. Tais usos, como equipamentos públicos, comércios, serviços e indústrias leves, deverão ocupar a extensão horizontal da fachada, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

4.4.2.1. Nos terrenos onde incidir restrição legal que impeça o atendimento à especificação acima, a mesma poderá ser flexibilizada com terrenos e embasamentos apenas parcialmente destinados ao uso público ou usos não residenciais, mediante avaliação do PODER CONCEDENTE.

4.4.3. A implantação dos empreendimentos, ainda que em fases, deverá contemplar de modo antecipado ou concomitante com a oferta de moradias, a execução mesmo que parcial, de infraestrutura pública, espaços livres e equipamentos públicos, e espaços não residenciais privados, para que a população beneficiária possa usufruir dos serviços satisfatoriamente.

4.4.4. Resguardado o uso misto, os empreendimentos poderão contemplar unidades habitacionais térreas – principalmente aquelas destinadas às pessoas com deficiência –, desde que seja garantida a privacidade das mesmas.

4.4.5. Deverão ser previstos acessos e fluxos distintos para os usos não residenciais e para as áreas habitacionais e de lazer condominial.

#### **4.5. Meio ambiente e sustentabilidade**

4.5.1. Deverão ser adotadas soluções de drenagem que retardem o escoamento e assegurem a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reuso das águas. Deverão ser consultados e compatibilizados com Planos Municipais de Drenagem, quando o caso. Vale citar a infraestrutura verde e azul e soluções baseadas na natureza como parques lineares, jardins de chuva, biovaletas e outros sistemas de biorretenção, etc.

4.5.2. Deverão ser observados os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos. Vale citar iniciativas de reciclagem, compostagem doméstica, pocket parks, hortas urbanas, etc.

4.5.3. Deverão ser adotadas soluções de conservação de energia e conforto ambiental urbano na distribuição dos blocos, quadras e sistema viário, sem prejuízo das Normas de Desempenho específicas. Vale citar o aproveitamento passivo de recursos naturais, respeitando as condições climáticas de cada região, a correta orientação solar, os ventos predominantes e a ventilação cruzada, além da garantia de nível de ruído adequado.

4.5.4. Todos os empreendimentos deverão ser contemplados com: (i) individualização de medição de água, gás e energia elétrica das unidades; (ii) instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacias com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais; (iii) sistema de energia fotovoltaica, onde for tecnicamente viável sua instalação.

4.5.5. Deverá ser previsto tratamento paisagístico das áreas livres dos empreendimentos, bem como no trecho do sistema viário de acesso, compreendendo superfícies pavimentadas devidamente calculadas

para o tráfego estimado e integradas ao sistema de microdrenagem, além de superfícies ajardinadas com vegetação rasteira e arbórea, cuja manutenção deverá ser feita, no mínimo, até a entrega da obra (respeitando a legislação vigente e licenças ambientais obtidas).

4.5.6. Deverão ser considerados sustentabilidade, facilidade e custeio de manutenção dos elementos construtivos utilizados nos empreendimentos, adequados ao perfil de renda das famílias que habitarão nos mesmos.

4.5.7. Deverão ser concebidos projetos que impliquem na redução de movimentos de terra e consequente transporte de material, de modo a minimizar o consumo de combustível, a emissão de carbono, e os riscos do efeito estufa; desde que não comprometam ou relativizem o cumprimento das demais diretrizes urbanísticas.

4.5.8. Embora não exista histórico de contaminação e não terem sido verificadas concentrações acima dos valores de referência normalmente adotados nas amostras de solo superficial, as áreas indicadas podem apresentar resquícios de processos industriais e outros usos potencialmente contaminantes. Desta forma, é atribuição do INTERESSADO a responsabilidade pela adoção de todas as medidas investigativas, mitigadoras e remediadoras porventura necessárias para a adequada implantação dos empreendimentos.

#### **4.6. Mobilidade**

Deverão ser adotadas soluções de projeto que integrem os empreendimentos à rede de transporte público coletivo existente e priorizem a mobilidade ativa, garantindo acessibilidade, segurança viária e conforto para pedestres e ciclistas, com ênfase para: (i) áreas livres, passeios e calçadas acessíveis, seguras e confortáveis; (ii) bicicletário em todos os empreendimentos e paraciclos junto à entrada de comércio e serviços; (iii) vagas para estacionamento de veículos apenas em quantidade necessária para atendimento à legislação vigente e, preferencialmente, localizadas junto ao alinhamento viário; (iv) desenho urbano das áreas externas aos lotes, espaços livres e passeios adequados à demanda do projeto e do entorno, proporcionando qualidade na caminhabilidade e permanência, respeitando as características potenciais existentes; (v) travessias elevadas e boteiras sonoras, pontos de parada de ônibus com previsão de instalação de abrigo pela Prefeitura, onde aplicável.

#### **4.7. Acessibilidade**

4.7.1. As exigências legais e normas de acessibilidade deverão ser respeitadas em todas as áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, incluindo os percursos de acesso às unidades privativas adaptadas para pessoas com deficiência, assim como nas calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres no trecho de requalificação do sistema viário de acesso.

4.7.2. Deverão ser adotados elevadores de passageiros sempre que houver exigência legal ou normativa, incluindo dispositivos mitigadores de vandalismo. No caso de edifícios sem elevador, o projeto deverá contemplar previsão de instalação futura por parte do condomínio, se assim desejarem.

#### **4.8. Segurança**

Deverão ser adotadas soluções de projeto que contribuam para a segurança dos empreendimentos e do sistema viário contíguo, com ênfase para: (i) iluminação eficiente e suficiente, tanto nas áreas de uso comum e circulação interna dos empreendimentos, quanto no trecho de requalificação do sistema viário de acesso, com foco na calçada e na pista; (ii) visibilidade das áreas comuns e sistema viário, propiciando vigilância natural (valendo ressaltar a transparência das fachadas); (iii) vegetação adequada e bem posicionada, sem barreiras visuais ou conflito com a iluminação pública; (iv) espaços projetados sem cantos ou esconderijos.

## 5. DIRETRIZES PARA EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

### 5.1. Tipologias habitacionais e dimensionamento

5.1.1. Resguardado o atendimento à legislação incidente em cada empreendimento, deverá ser previsto, no mínimo:

Categorias habitacionais	Demanda	Quantidade
HIS 1 - Habitação de interesse social	Famílias com Renda Familiar Bruta mensal de até 3 salários mínimos [RF1 a RF2]	60% do total de unidades
HIS 2 - Habitação de interesse social	Famílias com Renda Familiar Bruta mensal maior que 3 e até 6 salários mínimos [RF3 a RF5]	20% do total de unidades
HMP – Habitação de Mercado Popular - HMP	Famílias com Renda Familiar Bruta mensal maior que 6 e até 10 salários mínimos [RF6 a RF10]	20% do total de unidades

5.1.2. Os empreendimentos habitacionais poderão ser estruturados contemplando edifícios com unidades propostas para públicos com rendas distintas, desde que sejam atendidas as diretrizes de comercialização do PODER CONCEDENTE com relação às diversas faixas de renda dos futuros adquirentes, na forma disposta no CONTRATO, e respeitando a proporção citada no item anterior.

5.1.3. Os condomínios deverão limitar-se a 160 unidades habitacionais e em glebas inferiores a 15.000,00m<sup>2</sup>, podendo ser admitidos números superiores, em conformidade com a legislação incidente, e mediante avaliação do PODER CONCEDENTE. <sup>5</sup>

5.1.4. Para os empreendimentos novos deverá ser prevista a construção majoritária de unidades habitacionais com 2 (dois) dormitórios, acrescidos de:

Tipologia	Quantidade <sup>6</sup>
Unidades habitacionais com 1 (um) dormitório	no máximo 15%
Unidades habitacionais com 2 (dois) dormitórios	uso majoritário
Unidades habitacionais com 3 (três) dormitórios	no mínimo 10%

Nos casos de empreendimentos oriundos de *retrofit*, além das unidades com 2 (dois) dormitórios, será admitido:

Tipologia	Quantidade <sup>4</sup>
Unidades habitacionais com 1 (um) dormitório	no máximo 15%
Unidades habitacionais com 2 (dois) dormitórios	uso majoritário
Unidades habitacionais tipo <i>studio</i>	no máximo 10%

5.1.5. Os cômodos deverão ser dimensionados para comportar, no mínimo, mobiliário, equipamentos-padrão e circulação recomendados pela Norma de Desempenho NBR 15575 - Anexo F (além de atender aos parâmetros exigidos pelos agentes financiadores, se o caso), não podendo ser inferior a:

<sup>5</sup> Em conformidade com Manual de Projetos da CDHU.

<sup>6</sup> Com base em informações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios PNADc 2022, IBGE.

Tipologia	Área privativa mínima (de varredura) <sup>7</sup>
Unidades habitacionais com 1 (um) dormitório	30,00m <sup>2</sup>
Unidades habitacionais com 2 (dois) dormitórios	41,00m <sup>2</sup>
Unidades habitacionais com 3 (três) dormitórios	48,00m <sup>2</sup>

5.1.6. Os empreendimentos habitacionais deverão possuir unidades adaptadas para deficientes em quantidade compatível com a legislação vigente (no mínimo 3% adaptadas para cadeirantes), cujas dimensões e demais requisitos atendam integralmente a legislação incidente e as normas de acessibilidade.

5.1.7. Deverá ser respeitado pé direito mínimo de 2,60m em todos os cômodos, sendo admitido pé direito mínimo de 2,40m nos banheiros e cozinhas. <sup>8</sup>

## 5.2. Sistemas construtivos, materiais e acabamentos

5.2.1. Deverão ser empregados sistemas estrutural, de vedação, cobertura, e outros, devidamente homologados pelo SINAT do PBQP-H, bem como respeitadas todas as normas e recomendações dos órgãos competentes.

5.2.2. Deverá ser previsto, como mínimo, o padrão popular de acabamento: com piso cerâmico e rodapé em todos os ambientes; revestimento cerâmico até o teto nas paredes das áreas frias, acabamento das demais paredes e tetos em gesso e/ou massa única; pintura nas paredes e teto; portas em madeira pintada com esmalte ou verniz (com vão livre, mínimo, de 0,80m x 2,10m); soleiras de mármore, granito, ardósia ou argamassa armada; esquadrias de alumínio instaladas com contramarco; peitoril impermeável com pingadeira na base das esquadrias; fornecimento e instalação de louças e metais.

## 5.3. Instalações prediais

5.3.1. Deverão ser projetadas e executadas instalações em conformidade com o preconizado na legislação pertinente e normas técnicas vigentes, contemplando:

- Individualização de medição de água, gás e energia elétrica das unidades;
- Instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacias com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais;
- Sistema de energia fotovoltaica, onde for viável sua instalação, visando abastecer as unidades unifamiliares isoladas ou sobrepostas e, pelo menos, as áreas comuns dos condomínios.

5.3.2. O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.

5.3.3. As instalações elevatórias devem possuir, no mínimo, 2 (duas) unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água dos reservatórios no caso de falha de uma das unidades.

5.3.4. Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, a mesma deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões. Em caso de comprovada inviabilidade de atendimento através de rede pública existente ou ampliada, o condomínio deverá conter uma central de GLP (P190), com acesso por veículos de distribuição de gás.

5.3.5. Os sistemas condominiais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica, iluminação, e coleta de lixo, devem respeitar as recomendações das respectivas concessionárias.

<sup>7</sup> Em conformidade com Manual de Projetos da CDHU.

<sup>8</sup> Em conformidade com Manual de Projetos da CDHU.

5.3.6. Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos elétricos:

- 2 (dois) pontos no banheiro, sendo 1 (um) ponto de tomada 110V próximo ao lavatório e 1 (um) ponto 220V para chuveiro elétrico (independente da previsão de utilização de aquecimento a gás);
- 4 (quatro) tomadas na cozinha, sendo 2 (duas) 110V acima da bancada;
- 2 (dois) pontos na área de serviço, sendo 1 (um) de tomada acessível para máquina de lavar roupas;
- 4 (quatro) tomadas na sala;
- 3 (três) tomadas em cada dormitório.

5.3.7. Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos adicionais:

- 1 (um) ponto de telefone e 1 (um) ponto de antena coletiva de TV na sala;
- 1 (um) ponto de campainha e 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico na cozinha;
- 1 (um) ponto de iluminação por cômodo, com a instalação de bocal (soquete tipo E27) nas unidades privativas e instalação de luminárias completas com lâmpadas 110V nas áreas comuns.

5.3.8. Deverá ser prevista infraestrutura seca para rede de dados, internet e/ou TV a Cabo para todas as unidades; além da instalação de antena coletiva de TV com mínimo impacto nos telhados; e sistema de interfone e/ou porteiro eletrônico.

#### 5.4. Lazer condominial

5.4.1. Deverá ser implantado, além dos usos não residenciais (fachada ativa vinculada ao item 3.4.2.), áreas de lazer condominial contemplando, no mínimo:

- 1 (um) equipamento de lazer esportivo;
- 1 (um) parquinho;
- 1 (um) equipamento social, centro de convivência, salão de festas;
- 1 (um) bicicletário;
- 1 (um) espaço pet.

5.4.2. As áreas de lazer condominial deverão ser projetadas para diversas faixas etárias, em locais de fácil vigilância, evitando áreas residuais nos lotes.

#### 5.5. Manual do morador (ABNT NBR 14.037)

Deverá ser produzido e fornecido pelo INTERESSADO manual do morador relativo a cada empreendimento a ser implantado, em conformidade com ABNT NBR 14.037 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações. O documento deverá ser elaborado em linguagem didática, simples e direta, acessível a todos os usuários, contendo no mínimo:

(i) apresentação do empreendimento e definições necessárias à compreensão do manual; (ii) garantias e assistência técnica; (iii) memorial descritivo da edificação; (iv) relação de fornecedores, projetistas e serviços de utilidade pública; (v) informações relativas à operação, uso e limpeza dos sistemas, componentes e equipamentos instalados; (vi) programa de manutenção preventiva, registros e inspeções; (vii) recomendações de sustentabilidade e segurança, e informações complementares relativas à modificações e limitações; (viii) documentação técnica e legal, incluindo certificados e atestados, notas fiscais e comprovantes de pagamentos, manuais técnicos de uso, alvarás, licenças e AVCB, além de arquivos dos projetos completos em formato pdf (tanto da unidade como das áreas condominiais). Deverá ser fornecido QR Code a ser instalado no Quadro de Energia de todas unidades, para acesso à íntegra do documento.

## 6. DIRETRIZES PARA INFRAESTRUTURA PÚBLICA

Além da infraestrutura condominial intrínseca aos empreendimentos habitacionais previstos no presente EDITAL, o INTERESSADO deverá projetar e executar obras e serviços de INFRAESTRUTURA PÚBLICA para construção e/ou requalificação de trechos do sistema viário para acesso aos mesmos, na totalidade da quadra em que o empreendimento habitacional se encontra e até a conexão desta com transporte público coletivo (quadra em que houver ponto de embarque/desembarque de corredor de ônibus, estação de metrô e/ou trem), valendo ressaltar que:

- 6.1. O sistema viário, proposto ou requalificado, deverá atender às diretrizes e exigências das autoridades de trânsito e transporte da cidade, bem como de comissão de acessibilidade ou similar;
- 6.2. Deverão ser atendidos parâmetros, diretrizes e recomendações do Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias da Cidade de São Paulo<sup>9</sup>;
- 6.3. Deverão ser propostas ruas completas, desenhadas para garantir a segurança, acessibilidade e conforto de todas as pessoas, de todas as idades, usuários de qualquer modo de transporte, contendo: sistema de drenagem (considerando a rede pública existente e as condições de macrodrenagem da região), guias e sarjetas, calçadas e passeios, pavimentação, arborização, mobiliário urbano, infraestrutura subterrânea de serviços públicos (e/ou enterramento de redes onde for viável) contemplando redes de abastecimento de água e coleta de esgotos, energia elétrica, telecomunicações, e iluminação pública, além de ciclovias e/ou ciclofaixas conectadas às redes existentes sempre que possível.
- 6.4. Deverão ser contatadas as concessionárias e/ou permissionárias de serviços públicos e demais órgãos da administração pública para respectiva adequação da infraestrutura subterrânea e/ou aérea, caso necessário.

## 7. DIRETRIZES PARA ESPAÇOS LIVRES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

O INTERESSADO deverá implantar e/ou requalificar ESPAÇOS LIVRES E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS, como forma de contribuir para a melhoria do desempenho urbano e transformação de áreas degradadas e desvalorizadas do entorno dos empreendimentos previstos neste EDITAL.

- 7.1. A localização das áreas destinadas aos espaços livres, equipamentos públicos e outros usos não residenciais, deverá privilegiar a concentração de atividades de modo a configurar centralidades de âmbito local, para atendimento aos moradores e população do entorno dos empreendimentos habitacionais, inclusive como forma de fomento à geração de emprego e renda.
- 7.2. Deverá ser fomentada a reserva de área de fruição pública, com implantação de mobiliário urbano como bancos, paraciclôs, lixeiras e jardins, integrada às áreas destinadas ao uso não residencial, de comércio e serviços.
- 7.3. Os espaços livres de uso público poderão comportar áreas verdes e equipamentos de esporte e lazer, e deverão estar dispostos de forma a compor Sistema de Espaços Livres e de Lazer integrado, contínuo e conectado com caminhos e calçadas acessíveis aos pedestres e ciclistas e aberto à população.
- 7.4. Os espaços livres deverão ser entregues pelo INTERESSADO devidamente equipados com quadras, equipamentos esportivos, parquinhos, espaços de cultura e lazer, além de rede Wi-Fi onde for viável, de forma a promover sua efetiva utilização evitando a apropriação dos espaços por usos indesejados.
- 7.5. Deverão ser mantidas tratativas com os órgãos municipais responsáveis pela efetiva instalação e prestação de serviços públicos, para confirmação de demandas, obtenção de diretrizes, especificações técnicas e programas de necessidades a serem atendidos na implantação de equipamentos públicos, tais como: creches, escolas, unidades de saúde pública, centros comunitários, entre outros.

<sup>9</sup> Disponível em <https://manualurbano.prefeitura.sp.gov.br/manual>

## **8. DIRETRIZES PARA EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS**

O INTERESSADO deverá implantar EMPREENDIMENTOS NÃO RESIDENCIAIS PRIVADOS (nR) destinados ao uso comercial e de serviços, como forma de contribuir para a qualificação dos espaços urbanos, segurança, e sustentabilidade econômica dos empreendimentos previstos neste EDITAL.

8.1. Embora de livre concepção e planejamento, a implantação de áreas destinadas a usos não residenciais privados deverá ser precedida de estudos mercadológicos, a serem realizados e custeados pelo INTERESSADO, para identificação da vocação, potencialidades e oportunidades de exploração econômica, admitindo-se módulos concentrados, configurados como centros planejados de comércio e serviços com modelos jurídicos de governança que garantam a diversidade adequada e inibam a concorrência predatória.

8.2. Além das áreas destinadas ao uso comercial e de serviços locais de pequeno porte, a serem alocadas nos pavimentos térreos dos edifícios residenciais (fachada ativa vinculada ao item 3.4.2), serão admitidos outros tipos de comércios, serviços especializados e atividades correlatas de porte médio ou superiores, concebidos em empreendimentos não residenciais.

8.3. Resguardadas as exigências legais de destinação de vagas de estacionamento junto ao alinhamento viário para suporte aos usos comerciais (principalmente no que se refere às vagas de acessibilidade, carga e descarga, embarque e desembarque), serão admitidos estacionamentos de uso coletivo e edifícios-garagem, incluindo instalações autônomas para exploração comercial, cujas especificações técnicas e construtivas poderão ser formuladas livremente pelo INTERESSADO.

## MINUTA PERMISSÃO DE USO

PERMISSÃO DE USO Nº / \_\_\_\_\_ /20XX

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO  
DE PERMISSÃO DE USO QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO  
E A  
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO  
HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE  
SÃO PAULO – CDHU.**

O MUNICÍPIO DE \_\_\_\_\_ neste ato representado por seu Prefeito Municipal, ao final assinado, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, no uso de suas atribuições legais, **PERMITE O USO DO TERRENO** a seguir descrito, em favor da **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **REINALDO IAPEQUINO** e por seu(sua) Diretor(a) \_\_\_\_\_, - \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 170, doravante designada simplesmente **CDHU**, mediante as condições estabelecidas a seguir e que são aceitas sem quaisquer restrições:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

1.1 O terreno objeto do presente instrumento localizado \_\_\_\_\_, com \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, é de propriedade do **MUNICÍPIO**, conforme matrícula nº \_\_\_\_\_, do Cartório de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

2.1 Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO** permite o uso do terreno descrito na Cláusula Primeira, pela **CDHU**, para que nele possam ser executados todos os estudos, serviços e demais procedimentos para a futura implantação do empreendimento habitacional.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

3.1 A presente permissão de uso, gratuita, não reconhece qualquer direito possessório ou dominial, a qualquer título, à **CDHU**, sendo concedida por mera liberalidade do **MUNICÍPIO** e a título precário.

#### CLÁUSULA QUARTA

4.1 A permissão de uso objeto do presente instrumento, firmado em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas instrumentárias, vigorará por **prazo de xxxxxxxxxx**, conforme interesse público, a partir da data de sua assinatura.

#### CLÁUSULA QUINTA

5.1 Fica eleito o Foro Privativo das Varas da Fazenda Pública da Comarca da Capital, para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir do presente instrumento, ficando o vencido em pendência judicial obrigado a arcar com todas as despesas do processo, mais os honorários advocatícios.

São Paulo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20xx.

#### Pelo MUNICÍPIO

\_\_\_\_\_  
NOME:

Prefeito Municipal

RG: SSP/

#### Pela CDHU:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor de XXXXXXXXXXXXXXXX

**REINALDO IAPEQUINO**  
Diretor Presidente

#### TESTEMUNHAS:

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG SSP/

\_\_\_\_\_  
Nome:

RG SSP/



mais amplos e especiais poderes para, nos termos e nos limites deste mandato, conferido de acordo com o § 1º, do art. 31, da Lei 4.591/64, promover a incorporação de empreendimentos habitacionais no imóvel situado na **(endereço)** - registrado da matrícula nº \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis de \_\_\_\_\_, e concluir os negócios tendentes à alienação das unidades habitacionais, equipamentos, áreas remanescentes e demais bens produzidos, nos termos do **(Convênio, contrato, etc)** celebrado aos \_\_, de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ entre outorgante e outorgada. A outorgada atuará como única incorporadora, agindo como tal em nome próprio em decorrência deste mandato específico nos termos da Lei 4.591/64, cabendo-lhe a iniciativa e a responsabilidade exclusiva pelos atos que praticar como incorporadora e construtora, o que inclui a faculdade de alienar as unidades a serem edificadas sobre o terreno, revertendo para a Outorgada o proveito econômico integral dessa alienação, nos termos do Contrato xxxxxxxxxxxxxx. Na forma do artigo 31, alínea "b", da lei nº 4.591/64, ao alienar em seu próprio nome as unidades aos adquirentes, transferir-lhes-á como mandatária a propriedade da fração ideal que corresponder a essas unidades, sem que para esse fim caiba aos adquirentes qualquer pagamento em favor da Outorgante. Fica, ainda, convencionado que nos instrumentos que vierem a ser elaborados para a comercialização das unidades deverá constar, obrigatoriamente, cláusula explicitando a completa exoneração da Outorgante de qualquer responsabilidade por vícios de construção, cuja reparação ou correção será da exclusiva responsabilidade da Outorgada e/ou da construtora, ficando a Outorgante a salvo de todas e quaisquer reivindicações que couberem aos adquirentes das unidades acima discriminadas. Para o efetivo exercício do presente mandato fica a Outorgada investida dos necessários poderes para transmitir posse, domínio, direito e ação sobre o terreno aqui referido, podendo tomar todas as medidas necessárias à incorporação dos edifícios a serem executados com estrita observância dos projetos que vierem a ser aprovados, cumprindo todas as exigências e diretrizes dos órgãos competentes, tais como, mas não se limitando a, Prefeitura, CETESB, SABESP, Corpo de Bombeiros,

Eletropaulo, Cartório de Registro de Imóveis, CREA, CAU, e demais entes das esferas Federal, Estadual ou Municipal, podendo solicitar e retirar documentos e alvarás perante a Municipalidade de São Paulo, requerer apostilamentos e retificações dos alvarás emitidos, prorrogações de prazo e substituição de plantas, praticar, enfim, todos os atos necessários perante a Municipalidade de São Paulo, e demais órgãos competentes, podendo ainda aceitar e cumprir exigências, e "comunique-se" emitidos pelos órgãos competentes, elaborar e assinar memoriais de incorporações e as convenções de condomínio, declarações e demais requerimentos, estabelecendo e aceitando cláusulas e condições, enfim, requerer tudo o que for necessário perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, apresentando documentos e certidões e declarações, prestando esclarecimentos, atendendo exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis respectivo, a fim de promover o registro de incorporação, bem como efetivar, no momento oportuno, os registros dos instrumentos de instituição, especificação, divisão e da convenção de condomínio, assim como a averbação da construção e, ainda, eventuais rerratificações de memorial de incorporação que se façam necessários e a retificação de registro, , representando a Outorgante perante repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias em geral, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, para requerer ligações de força, luz, água, esgoto, telefone, gás, delegacias regionais de INSS, podendo efetuar matrículas de obras, requerer e retirar respectivos certificados de quitação, dar declarações, bem como praticar todos os atos pertinentes à construção do empreendimento, bem como, em instrumentos públicos ou particulares de venda e compra e de compromisso de venda e compra, e seus aditamentos ou rerratificações, porventura necessários, relativos à alienação de unidades autônomas, estabelecendo e aceitando todas as suas cláusulas e condições, podendo estabelecer e ratificar o preço, prazos e formas de pagamento, receber, passar recibo e dar quitação, assinar, descrever, confrontar, dar metragens e melhor caracterizar as unidades autônomas, bem como prestar as declarações e garantias que entender pertinentes para

a alienação das unidades e ainda, promover a resilição ou rescisão dos referidos contratos, nas hipóteses previstas e nos respectivos instrumentos, e devolver eventuais valores devidos aos adquirentes das unidades autônomas. Para os fins do disposto no §1º, do artigo 31, da lei nº 4.591/64 é feita a transcrição do § 4º, do artigo 35 da mesma lei, que dispõe: "*Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no caput deste artigo, nos prazos ora fixados, 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 consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.*" Fica expressamente vedado o substabelecimento deste mandato sem a expressa anuência da Outorgante, que não a negará se ele for feito com a reserva dos poderes ora conferidos. Em atendimento são que dispõe o Provimento CG/SP nº 13/2012 e nos termos das consultas realizadas nesta data da Central de Indisponibilidade de Bens, verifica-se quer não existe indisponibilidade de bens em nome da parte ora contratante, comprovada com o relatório de consulta de indisponibilidade que recebeu o seguinte código **HASH:** ..... E de como assim disseram do que dou fé, lavrei este instrumento que sendo lido, aceitaram e assinam a presente em seus expressos termos.

**MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO  
(EM PAPEL TIMBRADO DA PREFEITURA).**

**TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA INFRAESTRUTURA**

**(NOME DO PREFEITO)**, Prefeito Municipal de **(MUNICÍPIO)**, Estado de São Paulo, declara para todos os efeitos legais, com referência ao terreno denominado **MUNICÍPIO "XXXXX"** (antes denominado **Município XXXXXXX**), onde será construído o Conjunto Habitacional de interesse social, que:

1 - Não existe nenhum processo de desapropriação do terreno.

ATENÇÃO: NO ÍTEM 2 OPTAR POR UMA DAS  
ALTERNATIVAS CONFORME SITUAÇÃO DO MUNICÍPIO

2A - O município possui Plano Diretor regulamentado pela Lei n.º \_\_\_\_\_, o qual não aponta restrições à implantação de habitação de interesse social no terreno.

2B - O município não possui Plano Diretor e não existem restrições à implantação de habitação de interesse social no terreno.

3 - O terreno em questão não foi utilizado para depósito de lixo ou de produtos que possam trazer riscos à saúde dos futuros moradores.

4 - Compromete-se, a partir da emissão deste Termo, a não executar e a impedir a execução de movimentos de terra (cortes e aterros) no interior do terreno.

5 - Compromete-se, a partir da emissão deste Termo, a impedir a deposição de materiais oriundos de bota-fora, lixo doméstico e entulho no interior do terreno.

6 - Compromete-se a realizar as obras necessárias ao melhoramento das vias de acesso ao local. **(Situação genérica)**

**OU**

6 - Compromete-se a realizar as obras necessárias ao melhoramento das vias de acesso ao local, inclusive a pavimentação e implantação de calçadas e iluminação pública da (via XXX), por uma extensão de aproximadamente (XXX) metros, no trecho entre (ponto onde termina a pavimentação) e o final do terreno. **(Para situações em que já se sabe da necessidade de melhorias)**

7 - Compromete-se a implantar a rede de iluminação pública do empreendimento.

8 - Compromete-se a executar e efetuar a manutenção do paisagismo no empreendimento.

9 - Compromete-se a efetuar a relocação de rede de energia elétrica, se existente e se necessário, para implantação do projeto habitacional.

10 - Compromete-se a efetuar a desocupação e demolição de edificações, caso existentes no terreno, antes do início das obras (emissão da Ordem de Início de Serviços pela CDHU).

11 - Efetuará os serviços de limpeza e coleta de lixo domiciliar e sua frequência será a cada \_\_\_\_\_ dias.

**MODELO DE TERMO DE COMPROMISSO  
(EM PAPEL TIMBRADO DA PREFEITURA).**

12 - Está ciente que caso seja identificada na fase de elaboração e aprovação dos projetos a necessidade de faixa de servidão de passagem para a implantação das redes de água, esgoto, ou drenagem, o Município será responsável pela obtenção destas autorizações. No caso de não obtenção destas autorizações, o Município será responsável pela aquisição da faixa de terreno necessária para implantação destas redes. **(Situação genérica)**

**OU**

12 - Assumirá a responsabilidade pela obtenção da autorização de servidão de passagem para a rede de (água, esgoto, drenagem) prevista no (Parecer de Viabilidade Técnica de Água e Esgoto nº XXX e/ou data / Certidão de diretriz de drenagem nº XXX e/ou data), conforme traçado definido na fase de elaboração e aprovação dos projetos. No caso de não obtenção destas autorizações, o Município será responsável pela aquisição da faixa de terreno necessária para implantação destas redes. **(Para situações em que já se sabe da necessidade da servidão de passagem)**

13 - Executará as obras de porte (estação elevatória de esgotos; estação de tratamento de esgotos isolada; reservatório metálico ### m<sup>3</sup>; poço profundo, XXXXX m de rede externa de água; XXXX m de rede externa de esgoto, etc.), previstas no Parecer de Viabilidade Técnica de Água e Esgoto (PVT nº XXXX, de xx/xx/xxx), em cronograma compatível com o cronograma das obras de implantação do empreendimento pela CDHU. **(Para situações em que já se sabe da necessidade de obras de porte previstas no PVT)**

14 - Está ciente que, caso seja identificada na fase de elaboração e aprovação dos projetos a suspeita ou efetiva ocorrência de contaminação que atinja o terreno, o processo de viabilização do empreendimento poderá ser suspenso a critério da CDHU, dependendo da complexidade dos procedimentos e/ou dos investimentos necessários definidos pela normativa da CETESB.

15 - Está ciente que, caso seja identificada na fase de elaboração e aprovação dos projetos ou execução das obras a ocorrência de bens culturais acautelados conforme estabelecido na Instrução Normativa 001/2015 do Ministério da Cultura/IPHAN, o processo de viabilização do empreendimento poderá ser suspenso a critério da CDHU.

16 - Compromete-se ainda a providenciar junto ao Poder Legislativo Municipal o encaminhamento de proposta ressaltando, em relação à CDHU, as seguintes isenções:

A) Taxas e ônus à aprovação do projeto e fornecimento do "Habite-se";

B) Imposto Territorial Urbano (incidente inclusive sobre áreas remanescentes) até que as habitações estejam concluídas e entregues aos adquirentes, ocasião em que poderão ser lançados o referido imposto, taxas de melhoria e outros em nome também dos adquirentes.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20XX.

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal