



# DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 21 de março de 2024 | Caderno Executivo | Seção Atos Normativos

## RESOLUÇÃO SDUH Nº 16, DE 19 DE MARÇO DE 2024

*Regulamenta o Programa NOSSA  
CASA (Preço Social)*

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

Resolve:

**Artigo 1º** - Atualizar a regulamentação da operacionalização do Programa NOSSA CASA ("Programa Casa Paulista – Preço Social"), nos termos do Anexo I desta Resolução.

**Artigo 2º** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas todas as disposições contrárias, em especial as Resoluções SH nº 54, de 24 de setembro de 2019 e a nº 07, de 30 de julho de 2021 e suas alterações.

### ANEXO I

#### REGULAMENTO DO PROGRAMA CASA PAULISTA - PREÇO SOCIAL

##### TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

###### CAPÍTULO I – DAS FASES

- O Programa Casa Paulista - Preço Social, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, destina-se a fomentar a produção de unidades habitacionais de interesse social pela iniciativa privada para comercialização a famílias de baixa renda.
- À Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação ("SDUH") competirá a concessão de orientação, estudo e apoio técnicos aos Municípios interessados para viabilizarem em imóveis de sua propriedade a implantação de empreendimentos habitacionais, pela iniciativa privada, nos termos deste Regulamento.

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

3. O Programa Casa Paulista - Preço Social compreenderá as seguintes fases:

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

Ainda nesta fase, o Município deverá adotar em tempo hábil as providências legais no que tange à autorização legislativa para alienação do imóvel e participação no Programa Casa Paulista - Preço Social.
- IV. **Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”).** Nesta fase, os imóveis serão divulgados em ambiente digital providenciado pela SDUH (“Vitrine de Imóveis”).
- V. **Fase de Licitação.** Nesta fase, será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64. A SDUH oferecerá o apoio técnico para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.
- VI. **Fase de Incorporação.** Nesta fase, o incorporador-construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível na “Vitrine de Empreendimentos” para que as famílias possam se cadastrar para participação no sorteio ordenatório, visando a aquisição de unidades a preço social, desde que atendam todas as condições relacionadas à demanda pública.
- VII. **Fase de Seleção de Demanda.** Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir unidades a preço social. Sempre que o número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios ordenatórios específicos para cada categoria.
- VIII. **Fase de Concessão de Subsídio.** Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário.

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

As famílias que se enquadrem, também, nos critérios estabelecidos pelo Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – CGFPHIS, sejam da demanda pública ou da demanda privada, poderão receber subsídio pecuniário estadual, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do CGFPHIS e conforme disponibilidade orçamentária e financeira.

## CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES

4. As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão à SDUH:

- I. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade dos imóveis indicados para participação no Programa Casa Paulista - Preço Social;
- II. Estudo, orientação e apoio técnico ao Município destinados à análise e regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, bem como à resolução de eventuais passivos ambientais, tornando o imóvel apto a ser disponibilizado no âmbito do Programa Casa Paulista - Preço Social;
- III. Determinação dos parâmetros e supressões de restrições urbanísticas a serem sugeridas para cada Município interessado em participar do Programa Casa Paulista - Preço Social;
- IV. Avaliação comercial dos imóveis;
- V. Determinação, em conjunto com o Município, do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas pelo preço social e da área privativa interna mínima das mesmas;
- VI. Disponibilização de ambiente digital para o Programa Casa Paulista - Preço Social, incluindo ferramentas para (a) cadastramento dos Municípios; e (b) ambiente para exposição dos imóveis e empreendimentos (“Vitrine de Imóveis” e “Vitrine de Empreendimentos”) e cadastramento das famílias interessadas no respectivo empreendimento para posterior sorteio;
- VII. Estudo, apoio e orientação técnicos ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a escolha e contratação do incorporador-construtor;
- VIII. Apoio e orientação técnica ao Município para acompanhamento do processo de preparação e formalização da incorporação imobiliária a ser realizado pelo incorporador-construtor;
- IX. Apoio técnico ao Município na realização do sorteio ordenatório da demanda pública;
- X. Apoio técnico ao Município para acompanhamento do desenvolvimento do Programa Casa Paulista - Preço Social até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento; e

XI. Concessão de subsídios, nos termos previstos nas Deliberações Normativas do Conselho Gestor do FPHIS e conforme disponibilidade orçamentária e financeira.

5. As seguintes atribuições serão de responsabilidade dos Municípios participantes do Programa:

- I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular, ou seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa Casa Paulista - Preço Social;
- II. Adequação do arcabouço urbanístico legal do respectivo imóvel, caso aplicável, nos termos deste Regulamento;
- III. Obtenção de autorização legal para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra garantia do incorporador-construtor, se for o caso;
- IV. Adoção das providências necessárias a eventual regularização jurídico- imobiliária e fundiária do imóvel, bem como ambiental, se for necessária, de acordo com a orientação, estudo e apoio técnicos fornecidos pela SDUH;
- V. Indicação da demanda pública municipal, conforme definido no artigo 29 deste Regulamento;
- VI. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, bem como adoção das medidas necessárias para implantar as providências apontadas pela SDUH, visando o desenvolvimento das ações previstas no Convênio e respectivo Plano de Trabalho;
- VII. Fornecimento de informações e documentos solicitados pela SDUH, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa Casa Paulista - Preço Social, nos termos deste Regulamento;
- VIII. Promoção do procedimento licitatório para contratação do incorporador-construtor e homologação do vencedor;
- IX. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 ("Lei de Incorporação Imobiliária"), com o vencedor da licitação, incluindo a autorização para representação nos futuros contratos a serem celebrados com os adquirentes, nos termos do edital;
- X. Designação de servidores/representantes para acompanhar a execução do Programa e para interlocução com a SDUH, por meio de seus servidores ou de terceirizados;
- XI. Autorização para a SDUH, por meio de seus servidores ou de terceirizados, obter informações e realizar inspeções e vistorias nos imóveis indicados, durante todo o período de desenvolvimento do Programa Casa Paulista - Preço Social, facilitando ao máximo as atribuições da SDUH previstas no presente Regulamento; e

XII. Pagamento da totalidade dos encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas ou qualquer outro custo necessário à regularização jurídico-imobiliária e fundiária do imóvel selecionado, bem como eventual custo de regularização de passivo ambiental.

6. Os incorporadores-construtores selecionados para a realização dos empreendimentos imobiliários terão como principais atribuições:

- I. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;
- II. Obtenção prévia dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;
- III. Execução completa do contrato de mandato de incorporação imobiliária celebrado com o Município, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência, bem como na Lei de Incorporação Imobiliária;
- IV. Execução da infraestrutura não incidente relativa a rede de água, de esgoto e de energia elétrica, que irão abastecer o empreendimento, caso necessário, incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;
- V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;
- VI. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Minha Casa Minha Vida – ou seu sucessor ou similar
  - no montante adequado à demanda do empreendimento, com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;
- VII. Realização do respectivo lançamento imobiliário das unidades sociais, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados após o recebimento da lista das famílias ordenadas, conforme sorteio realizado pela SDUH;
- VIII. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;
- IX. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;
- X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;
- XI. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído; e

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

## TÍTULO II – PROCEDIMENTOS

### CAPÍTULO I – DA FASE DE ADESÃO

7. Os Municípios interessados em participar do Programa Casa Paulista - Preço Social deverão demonstrar seu interesse por meio da assinatura de Termo de Adesão, conforme modelo disponível no endereço eletrônico do Programa Casa Paulista - Preço Social e constante do Anexo II ao Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019 e suas alterações.

8. Após a assinatura do Termo de Adesão, o Município deverá encaminhar digitalmente, via acesso ao endereço eletrônico da SDUH, os seguintes documentos correspondentes à área ou terreno (o “Imóvel”) pretendido para análise preliminar da SDUH:

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

9. Os Imóveis com as seguintes características poderão ser elegíveis para participação no Programa Casa Paulista - Preço Social:

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

- V. Ter dimensão apropriada para implantação de empreendimento imobiliário residencial horizontal ou vertical;
- VI. Ser passível de regularização jurídico-fundiária, na hipótese de existência de alguma inconformidade;
- VII. Estar livre de passivos ambientais de especial dificuldade de regularização; e
- VIII. Estar livre e desimpedido de ônus, responsabilidades e litígios que possam inviabilizar o empreendimento.

9.1 O Anexo II desta Resolução estabelece com maiores detalhes as diretrizes para a viabilidade de indicação de Imóveis.

10. Os Imóveis poderão ser de propriedade:

- i. pública dos Municípios paulistas;
- ii. pública do Estado de São Paulo; e
- iii. da Companhia Paulista de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU e das companhias de habitação popular municipais, com previsão de atuação nos municípios paulistas.

10.1 No caso em que o Município – ou a companhia de habitação - tiver apenas a posse do Imóvel, a propriedade plena deverá estar consolidada até o final da Fase de Estruturação.

11. Da posse dos documentos indicados no item 8 deste Regulamento e após visita ao local de representante da SDUH, a Secretaria poderá autorizar o início da Fase Preliminar, que contempla os procedimentos necessários para a elaboração das avaliações jurídica e urbanística preliminares do Imóvel.

## **CAPÍTULO II – DA FASE PRELIMINAR**

12. A SDUH providenciará as avaliações jurídica e urbanística preliminares, com o intuito de subsidiar a decisão acerca da inclusão do Imóvel no Programa Casa Paulista - Preço Social, com a consequente assinatura do Convênio.

13. Em seguida à conclusão das análises previstas na Fase Preliminar, a SDUH deliberará acerca do Imóvel apresentado, com base na avaliação dos seguintes elementos:

- I. Com relação ao relatório jurídico preliminar:
  - a. Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
  - b. Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
  - c. Verificação de apontamento na CETESB de eventual existência de passivos ambientais; e
  - d. Verificação de eventual existência de ações reivindicatórias.

II. Com relação ao relatório urbanístico preliminar:

- a. Parâmetros urbanísticos constantes da legislação municipal;
- b. Verificação de eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal ou estadual aplicáveis àquele Imóvel; e
- c. Potencial estimado de viabilidade comercial para a produção de habitações de interesse social no imóvel.

14. A SDUH poderá priorizar a seleção de empreendimentos em função das diretrizes estabelecidas para política estadual de habitação de interesse social, em especial no que tange ao atendimento do déficit habitacional do Estado de São Paulo.

15. Caso seja constatada alguma pendência insolúvel, de alta complexidade de resolução ou que demande alto montante de recursos ou prazo muito extenso para seu saneamento, a SDUH poderá rejeitar a inclusão daquele Imóvel no Programa Casa Paulista - Preço Social.

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

### CAPÍTULO III – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO

#### Seção I - do Termo de Convênio

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

#### Seção II - das Providências para Estruturação

18. A partir dos apontamentos levantados sobre o Imóvel na Fase Preliminar, o Município, com apoio da SDUH, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser licitado.

18.1 Entre as providências que podem se fazer necessárias, a depender do relatório preliminar gerado pela SDUH, incluem-se as seguintes:

- I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;
- II. Obtenção de autorização para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel a favor do agente financeiro;
- III. Adequação dos parâmetros urbanísticos, com eventual supressão de restrições, conforme item 21 deste Regulamento;
- IV. Saneamento de eventuais questões jurídico-imobiliárias;
- V. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VI. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;

- VII. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- VIII. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;
- IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de energia elétrica ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente; e
- X. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

18.2 O rol indicado no no item 18.1 deste Regulamento não é exaustivo e outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades de cada Imóvel.

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

18.4 Caso as providências elencadas como necessárias não sejam adotadas pelo Município no prazo previsto no Plano de Trabalho, sem justificativa razoável para tanto, a SDUH poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o Convênio.

19. Paralelamente à adoção das providências mencionadas no item 18.1 deste Regulamento, a SDUH realizará estudos técnicos para determinar as potencialidades do Imóvel e avaliá-lo comercialmente.

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

20. De posse do relatório jurídico que atesta a adoção satisfatória das providências por parte do Município, incluindo as providências legislativas necessárias, bem como do relatório urbanístico e de potencial de viabilidade comercial produzido pela SDUH, será definido, em conjunto pela SDUH e pelo Município, o número mínimo das unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação, bem como a área mínima privativa de tais unidades.

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

21. O Município interessado em participar do Programa Casa Paulista - Preço Social deverá observar, preferencialmente, os parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados, os quais impactam a avaliação dos terrenos para a viabilização comercial dos empreendimentos:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	VALORES/CONDIÇÕES
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	6

TAXA DE OCUPAÇÃO	50%
GABARITO	Sem restrição. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e Corpo de Bombeiros
GABARITO SEM ELEVADORES	Térreo + 3
ÁREA PRIVATIVA MÍNIMA ACEITÁVEL DA UH - 2 DORMITÓRIOS	36m <sup>2</sup>
DENSIDADE HABITACIONAL	7m <sup>2</sup> por unidade habitacional
VAGAS	Sem obrigatoriedade
ÁREA PERMEÁVEL	10%
ÁREAS COMUNS	Não computáveis no coeficiente de aproveitamento
ÁREAS COMUNS DE LAZER	2,5m <sup>2</sup> por UH
OUTORGA ONEROSA	Isenção

22. O Município deverá envidar os melhores esforços para que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa Casa Paulista - Preço Social seja analisado em sistema de aprovação rápida, com emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao Grapohab.

23. Caso seja de interesse do Município, poderão ser concedidos aos empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa Casa Paulista - Preço Social outros tipos de benefícios, tais como isenções fiscais e tributárias ou subsídios financeiros adicionais aos adquirentes.

### Seção III - das Unidades Sociais

24. As unidades sociais são aquelas oferecidas a preço social, que corresponde a um valor reduzido em relação ao preço comercial médio estimado das unidades habitacionais semelhantes àquelas a serem produzidas naquele empreendimento.

25. O preço social será determinado com base nos valores indicados no item 26 deste Regulamento.

26. Os valores do preço social variam de acordo com a localização do empreendimento, conforme tabela abaixo:

RECORTES TERRITORIAIS		Valor (R\$)
Recorte 1	Município de São Paulo	R\$ <b>164.931,45</b>
Recorte 2	Municípios das Regiões Metropolitanas de São Paulo, de Campinas, da Baixada Santista, de Sorocaba, do Vale do Paraíba, de Ribeirão Preto, de Piracicaba e São José do Rio Preto, Jundiaí, com população maior ou igual a 100 mil habitantes	R\$ <b>153.150,63</b>
Recorte 3	Municípios com população igual ou maior que 250 mil habitantes, que não estejam em Região Metropolitana	R\$ <b>141.369,81</b>
Recorte 4	Municípios com população menor que 250 mil habitantes	R\$ <b>129.588,99</b>

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

28. O valor do preço social referido nesta Resolução será reajustado, nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária ou no contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar, conforme o caso.

29. As unidades sociais serão totalmente destinadas à demanda pública, conforme definida no item 38 deste Regulamento.

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

#### CAPÍTULO IV - DA FASE DE DIVULGAÇÃO

31. Após a conclusão da Fase de Estruturação, os Imóveis serão disponibilizados na “Vitrine de Imóveis”, no ambiente digital do Programa Casa Paulista - Preço Social, com informações relativas ao preço social, número mínimo de unidades sociais pretendido e respectiva área privativa mínima, para divulgação às empresas privadas.

32. A empresa que desejar poderá se cadastrar no ambiente digital do Programa Casa Paulista - Preço Social para receber informações sobre as inclusões de novos Imóveis da “Vitrine de Imóveis”.

#### CAPÍTULO V – DA FASE DE LICITAÇÃO

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

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

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

#### CAPÍTULO VI – DA FASE DE INCORPORAÇÃO

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

37. Em qualquer ação promocional em empreendimentos que tenham o suporte do Programa Casa Paulista - Preço Social, incluindo placas em canteiro de obras e outros materiais de divulgação, a participação do Governo do Estado de São Paulo deverá ser evidenciada por meio da inclusão de logo oficial do Programa Casa Paulista, em igual tamanho e destaque em relação ao logo do Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, ou aquele que vier a substituí-lo, sendo vedada a utilização de nomes, marcas, símbolos, logotipos, combinações de cores ou sinais e

imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, conforme parágrafo primeiro do artigo 37 da Constituição Federal.

## CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA

38. A demanda apta à aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa Casa Paulista - Preço Social será dividida em:

- I. Demanda pública: famílias com renda bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos federais, limitadas àquelas que se habilitarem à aquisição das unidades sociais, oriundas das seguintes fontes:
  - (i) Demanda municipal - aquela indicada pelo Município, de acordo com as legislações municipais pertinentes, se houver,; e
  - (ii) Demanda cadastrada no sítio eletrônico do Programa Casa Paulista - Preço Social.
- II. Demanda privada: aquelas que adquirirem as unidades livremente com a empresa selecionada.

39. A renda familiar será aquela apurada pelo agente financeiro, de acordo com as regras do programa habitacional de financiamento. Caso seja constatada renda superior ao limite aqui estabelecido, a família perderá automaticamente o direito à aquisição da unidade social.

40. As unidades sociais serão oferecidas à demanda pública, observadas as categorias abaixo determinadas:

- I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal, indicada na alínea (i), do item 38.I deste Regulamento.
- II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
- III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001; e
- IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011.
- V. As unidades sociais restantes serão destinadas à demanda pública geral cadastrada no ambiente virtual do Programa Casa Paulista - Preço Social.

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

41. As famílias mencionadas no item 38.I.(i) – demanda municipal – deste Regulamento serão incluídas no sistema da SDUH pelo Município, até a data de encerramento do cadastramento geral para inscrição no Programa a que se refere o item 40.

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

candidatos à aquisição das unidades será realizada mediante sorteio ordenatório, a ser realizado pela SDUH, por meio de disponibilização de ferramenta digital.

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

43. A demanda pública será convocada pelo incorporador-construtor para apresentação da documentação necessária à análise para habilitação à obtenção de financiamento, conforme a ordenação resultante de sorteio.

44. Os prazos e procedimentos de convocação das famílias sorteadas estarão previstos nos Editais de Convocação para abertura das inscrições.

## CAPÍTULO VIII - DA FASE DE CONCESSÃO DE SUBSÍDIO

45. As famílias que adquirirem unidades habitacionais no âmbito do Programa Casa Paulista - Preço Social e que satisfaçam os critérios de enquadramento estabelecidos para os programas habitacionais estaduais vinculados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), poderão fazer jus aos subsídios previstos nas deliberações normativas do Conselho Gestor do FPHIS (CGFPHIS), a depender das diretrizes da política habitacional do Estado no momento da eventual concessão, bem como das disponibilidades orçamentárias e financeiras.

## ANEXO II

### DIRETRIZES PARA A VIABILIDADE DE TERRENOS

#### 1. INTRODUÇÃO

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

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

#### 2. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS/TERRENOS:

##### 2.1. Recomendáveis

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

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

## 2.2. Impeditivas

- a) Áreas com passivo ambiental consignado na CETESB;
- b) Áreas rurais, isto é, fora do perímetro urbano ou de expansão urbana definidos em Lei Municipal para implantação de empreendimentos habitacionais. No caso de áreas rurais, estas terão que ser previamente transformadas em áreas urbanas ou de expansão;
- c) Áreas cujo posicionamento possua barreiras físicas que impossibilitem ou restrinjam a acessibilidade (rodovias, ferrovias, cursos d'água);
- d) Áreas sob concessão de lavras;
- e) Áreas com cabeceiras de drenagem, de reserva florestal ou áreas naturais de interesse de preservação (matas nativas, áreas tombadas e outros);
- f) Áreas sujeitas a relevantes movimentações de terra, tais como: encostas instáveis, anfiteatros naturais, pedreiras, etc.;

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

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

### 2.3. Sob consulta:

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

## 3. EXIGÊNCIA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO CADASTRAL:

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

## ANEXO III

### MODELO DA DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro, para fins de atendimento da regulamentação do Programa Casa Paulista - Preço Social, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame, bem como inexistente qualquer demanda judicial referente a tal área em curso.

Endereço da área:

Número matrícula:

### MODELO DA DECLARAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE DEMANDA JUDICIAL

Declaro para fins de atendimento da regulamentação do Programa Casa Paulista - Preço Social, que a área indicada no endereço abaixo se encontra desocupada e sobre ela não incide qualquer tipo de ônus ou gravame.

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

Endereço da Área:

Número matrícula: