

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

APRESENTAÇÃO

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

TERMOS E SIGLAS UTILIZADOS:

- a. **Agente Financeiro** – Banco comercial que providenciará o crédito imobiliário com recursos do FGTS, para a produção do empreendimento e para a aquisição das unidades, dentro das normas do Programa Casa Verde Amarela (PCVA) e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS);
- b. **CASA PAULISTA** – Agência de Fomento aprovada nos termos do DECRETO Nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, ligada a SH;
- c. **Contrato** – o Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária – Instrumento particular a ser firmado entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora da licitação, regulando o objeto e as obrigações das partes e fundamentado, em especial, no artigo 31, inciso primeiro, da Lei Federal 4591/64 – Lei das Incorporações Imobiliárias.
- d. **Demanda Pública** – Relação de pessoas interessadas na aquisição de Unidade Social em empreendimentos enquadrados no Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, cada uma representando uma família, cuja renda familiar não ultrapasse o valor equivalente a 3 (três) salários-mínimos (Federal), a ser apurada por ocasião da análise de crédito junto ao Agente Financeiro, podendo serem indicadas pela Prefeitura Municipal dentro da cota municipal ou através de cadastramento individual voluntário no sítio do Programa NOSSA CASA, nas demais cotas disponíveis;
- e. **Espelho de Vendas** – Mapa com identificação de todas as unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação à demanda pública,

demonstrando aquelas já eventualmente comercializadas e contratadas junto ao Agente Financeiro, aquelas reservadas por famílias em processo de contratação e aquelas ainda disponíveis;

- f. **Imóvel** – imóvel objeto da licitação, no qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário.
- g. **INCORPORADORA** – Empresa vencedora da licitação;
- h. **MUNICÍPIO** – Prefeitura Municipal que destinou a área para que seja implantado o empreendimento imobiliário;
- i. **Pretendentes** – Pessoas cadastradas representando um núcleo familiar interessadas na aquisição de unidade a preço social;
- j. **Preço Social** – Valor de aquisição reduzido em relação ao preço de mercado vigente de uma unidade residencial, destinada a famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal), sendo determinado para cada MUNICÍPIO do Estado de São Paulo, através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;
- k. **Programa NOSSA CASA** - Programa habitacional do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto 64.419/2019, a ser desenvolvido no âmbito do CASA PAULISTA/SH;
- l. **Programa Casa Verde e Amarela** – Programa habitacional do Governo Federal, instituído pela Lei Federal 14.118/2021
- m. **SH** – Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo;
- n. **Unidade Social** – Unidade habitacional com tipologia mínima pré-estabelecida através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, a ser oferecida pela empresa vencedora da licitação ao preço social, para a aquisição de famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos (Federal);
- o. **Unidade de Mercado** - Unidade habitacional a ser oferecida pela empresa vencedora para o mercado em geral, respeitado o disposto nas resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a alienação do imóvel descrito no Anexo I do Edital, para implantação de empreendimento imobiliário vertical para produção e alienação de, no mínimo, unidades habitacionais, sendo parte

delas destinadas à Demanda Pública a Preço Social e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização à mercado.

1.2. Os empreendimentos imobiliários a serem implantados deverão ser enquadrados nos normativos do Programa Casa Verde Amarela e no Programa NOSSA CASA.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

3. REGIME DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

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

4. CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO

4.1. A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de, no mínimo, Unidades Sociais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social .

4.2. O número final de Unidades Sociais em cada empreendimento será fixado por meio do processo de licitação.

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

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

2. Subsídio (R\$) = valor pecuniário / número total de unidades a preço

social da proposta vencedora da licitação

4.4 O subsídio deverá ser concedido pela INCORPORADORA como um desconto no valor do preço social.

5. TIPOLOGIA BÁSICA DAS UNIDADES SOCIAIS E PREÇO SOCIAL

5.1. As Unidades Sociais serão oferecidas pelo Preço Social unitário de R\$, reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária.

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

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

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

5.5. As unidades de mercado poderão ser de tipologia e áreas diferentes das unidades sociais, bem como preços diferenciados, a critério da INCORPORADORA.

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

6. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.

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

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

7. VISITA TÉCNICA

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

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

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

8. PROPOSTA

8.1. A proposta a ser apresentada deverá expressar o número de unidades sociais que será ofertada à Demanda Pública, informando a respectiva área útil interna

mínima de cada uma destas unidades.

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

9. GARANTIA CONTRATUAL

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

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

10. PRAZO DE EXECUÇÃO

10.1. O prazo máximo para execução do empreendimento imobiliário será de [] meses, sendo, no máximo, [] meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de, no máximo, [] meses de obra, conforme cronograma a ser pactuado junto ao Agente Financeiro, respeitadas eventuais atualizações, desde que formalizadas junto ao MUNICÍPIO.

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

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

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

11.3. O número total retro previsto de unidades do empreendimento só poderá ser reduzido em Unidades de Mercado e desde que a INCORPORADORA demonstre não haver acréscimo ao rateio da taxa condominial relativo às Unidades Sociais, baseado no originalmente previsto em termos de fração ideal de terreno.

11.4. Os empreendimentos imobiliários, em razão de sua dimensão e absorção mercadológica, poderão ser planejados com comercialização e implantação por fases, neste caso o total de Unidades Sociais pactuadas poderão também ser disponibilizadas proporcionalmente ao total das unidades do empreendimento entregues em cada fase.

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

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

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

11.8. Para a agilização do início do processo de atendimento aos Pretendentes, em particular para àqueles que constituem a Demanda Pública, a

INCORPORADORA deverá, tão logo tenha o projeto arquitetônico protocolado para análise de licenciamento junto ao MUNICÍPIO, tomar todas as providências cabíveis junto ao Agente Financeiro para dar início ao processo de análise e aprovação do respectivo empreendimento.

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

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

12. OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA

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

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

- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- e) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- g) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do empreendimento no Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;
- h) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- i) Formalizar solicitação junto à Secretaria de Estado da Habitação para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- j) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a Secretaria de Estado da Habitação, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listas dos pretendentes constantes da demanda pública à INCORPORADORA, separadamente por cotas;
- k) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;

- l) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a Secretaria de Estado da Habitação, solicitando protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- m) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os candidatos a financiamento, sejam os de demanda pública como os de mercado, para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;
- n) Disponibilizar as “unidades sociais” para a demanda pública pelo “preço social” definido no Edital, com eventual reajuste conforme previsto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária, incluindo eventual subsídio correspondente à fração numérica referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “preço social”, observando as demais exigências deste Edital e do Termo de Referência, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada na Concorrência em epígrafe, diligenciando para facilitar a aprovação de crédito dos adquirentes pelo Agente Financeiro;
- o) Alienar as “unidades de mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
- p) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- q) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Estado da Habitação, contendo os símbolos respectivos,

respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela Secretaria de Estado da Habitação, disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”;

- r) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- s) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- t) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;
- u) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;
- v) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;
- cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;
- dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;
- ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste,

- bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;
- ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;
 - gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
 - hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;
 - ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetivada das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;
 - jj) Assumir a vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;
 - kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;
 - ll) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
 - mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;
 - nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
 - oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do

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

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

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

13. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

13.1. O MUNICÍPIO tem como obrigação::

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

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

f) Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;

g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;

h) Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “unidades sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, policiais e geral, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO, mediante protocolo, da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;

i) Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;

j) Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública;

k) Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação e comercialização das unidades habitacionais e de eventuais prejuízos decorrente dessa operação.

14. ACOMPANHAMENTO

14.1. Não obstante a INCORPORADORA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todas as obras previstas neste Termo de Referência, durante sua execução, o MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto do ajuste.

15. SUBCONTRATAÇÃO

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

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

ANEXO I

DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. UNIDADES SOCIAIS E UNIDADES DE MERCADO

- a. As “unidades sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pretendentes elegíveis e constante das listas encaminhadas pelo MUNICÍPIO, todas por um “preço social” unitário de R\$ [REDACTED] reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária, até completar toda a disponibilidade de “unidades sociais” pactuadas, conforme estabelecido neste Termo de Referência.
- b. As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “unidades sociais”, são denominadas “unidades de mercado”, e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA, a qualquer tempo após o registro da incorporação imobiliária, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.
- c. A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste Termo de Referência obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.

2. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA AS UNIDADES SOCIAIS

- a. Na elaboração da lista das famílias cadastradas a ser encaminhada pelo MUNICÍPIO, deverá ser observado que as unidades habitacionais serão destinadas aos pretendentes que:
 - i. Tenham renda familiar bruta de até 03 (três) salários mínimos conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro;

- ii. Não são proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional; e
 - iii. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federal, ou outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
- b. O valor do salário mínimo que servirá de referência para enquadramento dos pretendentes aptos a concorrer as “unidades sociais” será aquele vigente no âmbito federal na data do primeiro atendimento de cada pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário

3. DEMANDA PÚBLICA

- a. A Demanda Pública será composta das seguintes categorias, conforme previsto na Resolução SH nº 07-2021 e nas legislações pertinentes indicadas abaixo:
- i. Demanda municipal: aquela indicada pelo MUNICÍPIO, dentre as famílias beneficiárias de auxílio-aluguel ou provenientes de área de risco, nos termos previstos na Resolução SH nº 07-2021;
 - ii. idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
 - iii. pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;
 - iv. policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2011; e
 - v. Demanda geral cadastrada no site do Programa NOSSA CASA.
- b. A lista a ser encaminhada para a INCORPORADORA, pelo MUNICÍPIO, deverá contemplar todos os pretendentes inscritos nas categorias acima previstas, uma vez que, para cada uma destas categorias, estabeleceu-se um

percentual de unidades sociais a serem disponibilizadas, em relação ao total de unidades sociais pactuado, a saber:

- i. 10% (dez por cento) para a demanda municipal;
 - ii. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s);
 - iii. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s); e
 - iv. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária
- c. Na hipótese de aplicação dos percentuais gerar fração de unidades sociais, o arredondamento será superior para as 4 (quatro) primeiras cotas, restando o saldo para atendimento da cota da demanda geral cadastrada no site;

4. CADASTRAMENTO DOS PRETENDENTES

- a. O processo de cadastramento das famílias pretendentes à aquisição das unidades habitacionais ofertadas com base neste Termo de Referência será desenvolvido pelo MUNICÍPIO, em parceria com a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, que serão responsáveis pelas seguintes atividades:
 - i. Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das moradias.
 - ii. Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - iii. Realização do sorteio ordenatório para classificação das famílias interessadas;
- b. Os pretendentes, quando forem se cadastrar no empreendimento específico para concorrer a aquisição de uma unidade social, deverão realizar sua inscrição em apenas uma categoria, independentemente de sua condição permitir, em tese, habilitar a mais de uma delas.

- c. Não será permitido que um mesmo pretendente ou núcleo familiar concorra em mais de uma categoria, independentemente das disponibilidades de cada uma delas;

5. PROCESSO DE SORTEIO ORDENATÓRIO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. Após o recebimento da cópia da certidão comprovando o registro do Memorial de Incorporação, o MUNICÍPIO, com apoio técnico da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, promoverá com o uso de software especializado e acompanhamento de empresa certificadora, o sorteio ordenatório de cada uma das bases de dados cadastradas em cada uma das categorias;
- b. O resultado será publicado no Diário Oficial do Estado (DOE) e Diário Oficial do MUNICÍPIO (DOM).
- c. Este sorteio será realizado nas dependências da Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, com transmissão pelas redes sociais, na presença dos representantes da Secretaria, do MUNICÍPIO, da INCORPORADORA, de empresa certificadora, bem como de qualquer outro interessado, em data e hora publicada previamente no DOE e no DOM;
- d. A partir deste sorteio, serão geradas 5 (cinco) listagens ordenadas e independentes em mídia digital, com os nomes e respectiva qualificação dos Pretendentes, para que seja procedida a convocação a aquisição das unidades sociais;
- e. Estas listagens deverão ser entregues pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, sob protocolo, em até 2 (dois) dias úteis, contados da data do sorteio.

6. CONVOCAÇÃO E ANÁLISE DE CRÉDITO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. O atendimento dos pretendentes deverá ocorrer, preferencialmente, nas dependências de Órgãos do MUNICÍPIO, em área determinada, segura e suficiente para que os representantes da INCORPORADORA ou seus prepostos possam promover um atendimento eficiente;
- b. Caso o MUNICÍPIO não tenha condições de oferecer o mencionado espaço, a INCORPORADORA deverá proceder o atendimento em suas dependências,

que obrigatoriamente deverá estar no MUNICÍPIO, em especial em local de fácil acesso, para atuação em horário comercial;

- c. A INCORPORADORA deverá disponibilizar recursos humanos e materiais com capacidade de atendimento suficiente para que, a cada 30 (trinta) dias, possa atender pretendentes no equivalente a duas vezes o número de unidades sociais disponíveis, visando concluir no menor prazo possível a sua comercialização;
- d. A partir do recebimento formal das listagens geradas pelo sorteio ordenatório, a INCORPORADORA terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para iniciar o processo de convocação dos pretendentes cadastrados, na ordem classificatória de cada uma das listagens e de forma concomitante, para ofertar as unidades sociais que estiverem disponíveis no “Espelho de Vendas”, conforme a disponibilidade de cada cota;
- e. Cada atendimento deverá ser atribuído a sua cota específica de unidades sociais, até que todas as unidades sociais disponíveis para aquela cota tenham sido contratadas junto ao Agente Financeiro;
- f. A convocação dos pretendentes deve ser iniciada pela INCORPORADORA através do envio de carta protocolada a partir dos dados constantes das listagens, sempre respeitando a ordem classificatória, com a orientação para que no prazo de 10 (dez) dias da sua convocação, apresentem a relação dos documentos exigidos para entrega junto ao Agente Financeiro, visando a obtenção de financiamento imobiliário, se necessário, para a aquisição das “unidades sociais”;
- g. A carta convocatória deve ser redigida com texto simples e objetivo, mencionado a razão da convocação, o Programa NOSSA CASA e incluindo a relação dos documentos necessários, bem como a data, horário e local para apresentação pessoal do pretendente ou seu preposto munido de mandato público específico. Deve ser disponibilizado um e-mail empresarial ou um telefone comercial para esclarecimentos de eventuais dúvidas;
- h. O atendimento pessoal dos pretendentes a aquisição das unidades sociais deve ser realizado por corretores credenciados e treinados pela INCORPORADORA para apresentar todas as características do empreendimento, as condições de aquisição e de financiamento e que possam sanar quaisquer dúvidas que porventura sejam apresentadas;

- i. Uma vez entregue pelo pretendente a documentação completa no prazo estabelecido, a INCORPORADORA deverá encaminhar as informações ao Agente Financeiro ou seus prepostos para a devida apuração de renda familiar e análise de risco, visando a eventual aprovação do crédito imobiliário pretendido;
- j. Para efeito de enquadramento do pretendente a aquisição de unidades sociais no Programa NOSSA CASA, em especial quanto ao limite de renda familiar limitada a 3 (três) salários-mínimos, será adotada a renda apurada pelo Agente Financeiro no momento da respectiva análise de crédito registrada no sistema;
- k. Se identificado que a renda familiar ultrapassou o limite estabelecido, o pretendente será automaticamente excluído do processo;
- l. Também serão automaticamente excluídos do processo aqueles pretendentes que não atenderem as normas que regem o Programa Casa Verde Amarela, as estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia ou as normas do Agente Financeiro, para a concessão de crédito imobiliário;
- m. Em todos os casos de exclusão do pretendente, caberá a INCORPORADORA no prazo de 5 (cinco) dias úteis informá-lo desta condição;
- n. Se por ocasião do primeiro atendimento ou mesmo após a respectiva análise do Agente Financeiro houver pendências documentais, estas deverão ser relatadas e notificadas sob protocolo aos respectivos pretendentes pela INCORPORADORA, para serem sanadas no prazo adicional de 10 (dez) dias úteis, a contar da respectiva comunicação, para posterior complementação documental ao Agente Financeiro e consequente finalização do processo de eventual aprovação do crédito imobiliário;
- o. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada, deverá ser convocado pela INCORPORADORA em 5 (cinco) dias úteis para escolher a unidade social de seu interesse, dentre as que estiverem disponíveis para a sua cota específica, conforme o Espelho de Vendas atualizado;
- p. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada parcialmente, este também deverá ser convocado pela INCORPORADORA em 5 (cinco) dias úteis para definir se mantém interesse na aquisição, obrigando-se nesta hipótese a providenciar por conta própria os recursos faltantes para completar o preço total, sob pena de ser excluído do processo;

- q. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito negada, deverá ser notificado pela INCORPORADORA a respeito no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e orientado para em caso de dúvidas, se dirigir diretamente ao Agente Financeiro, sendo automaticamente excluído do processo;
- r. Nas hipóteses de desistência do pretendente à aquisição de “unidade social” indicado na demanda pública, de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação de seu respectivo financiamento junto ao Agente Financeiro, em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listas que compõe a demanda pública, respeitada a respectiva cota, bem como a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios. Depois de efetivada a comercialização da “unidade social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.
- s. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado especificando individualmente as convocações realizadas e seus estágios de atendimento, incluindo as informações daqueles que não responderam as mesmas após as diversas tentativas e, portanto, foram excluídos do processo;
- t. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado especificando individualmente os atendimentos realizados e seus respectivos estágios nos processos de obtenção de crédito imobiliário, incluindo as informações daquelas já concluídas com as unidades sociais selecionadas e os excluídos do processo;
- u. Ao término da comercialização de cada cota, a INCORPORADORA deverá emitir um relatório final identificando os adquirentes e suas respectivas unidades sociais;
- v. O processo de convocação deverá executado até que todas as unidades sociais tenham sido comercializadas ou que tenha se esgotado a disponibilidade de pretendentes em cada uma das listagens;
- w. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que o instrumento de aquisição e o registro na matrícula do imóvel no cartório competente incluam vedação expressa à, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato

de aquisição das Unidades Sociais, transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre a unidade habitacional adquirida;

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

7. ESGOTAMENTO DA DEMANDA PÚBLICA E RESSARCIMENTO À PREFEITURA MUNICIPAL

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

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