



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLANO DE TRABALHO

I. Identificação do ente conveniado

1. Dados básicos do Município

Município: São Roque
Endereço da sede: Rua São Paulo, 966
CEP: 18135-125

2. Identificação do responsável legal do Município

Nome: Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo
RG: 19.185.474-8
CPF: 144.958.498-59

3. Identificação do responsável pelo Convênio no Município

Nome: Juliana Egydio Caldevilla Bonfietti
RG: 33.741.021-5
CPF: 325.406.838-60
Município: São Roque
Endereço da sede: Rua São Paulo, 966
CEP: 18135-125
Telefones: (11) 4784-8542
E-mail: planejamento@saoroque.sp.gov.br

II. Identificação da unidade administrativa responsável pela gestão do Convênio na SH

Este Convênio será coordenado pela Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista.

III. Justificativa

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

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

65



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

IV. Descrição do Projeto

1. Denominação do Projeto:

Empreendimento Residencial – A0009-21 – TR_01_VILLA_BORGHESI

2. Descrição da realidade social a ser transformada

A celebração do Convênio tem como objetivo primordial atender as necessidades habitacionais do Município de São Roque, que, de acordo com os dados da Fundação João Pinheiro (2010), apresenta um déficit habitacional de cerca de 2.640 domicílios. Além disso, há famílias cadastradas em programa de auxílio-aluguel, que aguardam atendimento habitacional definitivo por parte da Prefeitura.

3. Descrição do Projeto

Empreendimento vertical com implantação estimada de 156 unidades habitacionais, em área estimada de 4.385,00 m², localizada na Rodovia Raposo Tavares.

4. Objetivos

(a) Objetivo Geral

Promover a cooperação recíproca entre os partícipes, por meio de orientação, estudo e apoio técnicos da SH, visando a promoção de empreendimentos de habitação de interesse social, pela iniciativa privada, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019 e regulado pelas Resoluções SH nº 54-2019 e 59-2019.

(b) Objetivos Específicos

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

- i. Saneamento das questões de titularidade e fundiárias;
- ii. Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro;
- iii. Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”;
- iv. Realização de processo licitatório;
- v. Celebração e execução do Contrato de Mandato para Incorporação imobiliária; e
- vi. Seleção da demanda pública a ser atendida.



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

5. *Metodologia*

Para viabilizar o atendimento dos objetivos geral e específicos deste Convênio, pretende-se, entre os partícipes:

- i. Realizar a troca de informações e documentos, por meio do ambiente digital;
- ii. Conceder orientações diretas por meio de contatos telefônicos;
- iii. Reuniões presenciais na sede da SH, caso necessário;
- iv. Elaborar orientações a serem disponibilizados por meio digital, nos quais estarão explicitados planos de providências a serem adotados, bem como diretrizes e orientações para os Municípios cumprirem suas atribuições;
- v. Elaborar e entregar todos os estudos necessários para embasar as principais decisões acerca da viabilidade do empreendimento;
- vi. Acompanhar de forma presencial o processo de licitação, quando ocorrido na sede da SH;
- vii. Disponibilizar ambiente digital, incluindo ferramentas para (a) cadastramento de Municípios, empresas e famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa; (b) ambiente para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados ("Vitrine de Imóveis"); e (c) divulgação das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
- viii. Monitorar o andamento das metas, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

05

6. *Metas*

Têm-se como metas a serem cumpridas para se alcançar os objetivos desta cooperação técnica, as seguintes ações, imprescindíveis para a consecução de cada um dos objetivos específicos mencionados no item 4 acima:

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

MUNICÍPIO

- a. Retificação, se necessário, da descrição do imóvel e de sua metragem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, através de disponibilização de levantamento perimétrico, com a respectiva identificação de vizinhança;



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- b. Atualização, se necessário, da titularidade do imóvel junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis; e
- c. Adequação, se necessário, da destinação original específica prevista no ato de desapropriação, caso esteja estabelecida qualquer outra destinação divergente de “produção de habitação de interesse social”.

ii. *Obtenção de autorização para alienação do Imóvel público e para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o imóvel a favor do agente financeiro*

SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de minuta-padrão da lei autorizativa da alienação do imóvel público, com inclusão de autorização específica para concessão de hipoteca ou alienação fiduciária sobre o Imóvel, a favor do agente financeiro, desde que haja contra-garantia do futuro incorporador-construtor selecionado por licitação;
- b. Avaliação do imóvel público; e
- c. Realização de enquete opinativa¹ sobre o valor de mercado das unidades projetadas.

MUNICÍPIO

- a. Aprovação da lei retro mencionada perante a Câmara Municipal.

iii. *Disponibilização de Imóvel público na “Vitrine de Imóveis”*

SH/CASA PAULISTA

- a. Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial;
- b. Disponibilização de ambiente digital para exposição dos imóveis públicos e manifestação prévia de interesse dos agentes privados; e
- c. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de empresas.

MUNICÍPIO

- a. Apresentação de levantamento planialtimétrico do Imóvel, em conformidade com a NBR 13.133 e a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais do INCRA (3ª edição), em formato pdf e dwg, acompanhada de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica;

¹ A enquete opinativa é uma metodologia utilizada por empresas de avaliação, por meio da qual se consulta a opinião de profissionais do mercado imobiliário reunidos em grupo específico, a fim de alcançar consenso acerca do valor de comercialização de determinado imóvel.



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- b. Obtenção de declaração das concessionárias de viabilidade de fornecimento de energia elétrica, água e de coleta de esgoto ou, alternativamente, obtenção de carta de diretriz das concessionárias para execução das obras de infraestrutura não incidente;
- c. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares;
- d. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, revalidando a mesma durante o processo de licenciamento das obras, para que não haja solução de continuidade;
- e. Participação da reunião do Grupo Técnico de Inteligência Imobiliária da Agência Casa Paulista/SH - GTI, para confirmação das principais condições da licitação, em especial o preço social, o consequente número mínimo de unidades sociais a serem ofertadas e a respectiva área privativa mínima das unidades; e
- f. Divulgação para as empresas locais e regionais da oportunidade do desenvolvimento imobiliário.

iv. Realização de processo licitatório

SH/CASA PAULISTA

- a. Disponibilização de ambiente digital para apoio na operacionalização das licitações para seleção do incorporador-construtor; e
- b. Estudo, apoio e orientação técnicos para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador-construtor.

MUNICÍPIO

- a. Promoção dos atos preparatórios e de divulgação relativos ao processo licitatório; e
- b. Promoção dos atos decisórios relativos ao procedimento licitatório para contratação do incorporador construtor.

v. Celebração e execução do Contrato de Mandato de Incorporação imobiliária.

SH/CASA PAULISTA

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

MUNICÍPIO



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

- a. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma da Lei de Incorporação Imobiliária (Lei Federal nº 4591/64);
 - b. Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as normas vigentes, com validade de 180 (cento e oitenta) dias, conforme retro mencionado;
 - c. Aprovação do projeto arquitetônico, com a emissão dos respectivos alvarás, em até 30 (trinta) dias - excluído o prazo necessário para licenciamento no GRAPROHAB, se houver -, contados da data de apresentação da documentação completa para licenciamento;
 - d. Responsabilizar-se pela mitigação e compensação ambiental que se fizer necessária para o licenciamento ambiental do empreendimento;
 - e. Entrega da posse do Imóvel à empresa vencedora da licitação, livre e desembaraçada, e este completamente desocupado de pessoas e coisas, em cumprimento ao prazo e condições pactuados no contrato de mandato, bem como com a limpeza de vegetação realizada, se necessária; e
 - f. Execução de obras de infraestrutura não incidente, eventualmente exigidas pelo agente financeiro, previamente ao início de comercialização das unidades com as famílias interessadas, salvo se pactuadas para execução pela empresa vencedora ou, ainda que de responsabilidade do Município, se o agente financeiro permitir a postergação da conclusão da execução até a data prevista de concessão do Auto de Conclusão.
- vi. *Seleção da demanda pública a ser atendida*
- SH/CASA PAULISTA
- a. Disponibilização de ambiente digital para cadastramento de famílias interessadas em participar do Programa Nossa Casa.
- MUNICÍPIO
- a. Divulgação às famílias locais sobre a oportunidade de atendimento habitacional dentro das condições do Programa Nossa Casa;
 - b. Indicação da demanda pública prioritária, nos termos das normas do Programa;
 - c. Realização do sorteio classificatório para seleção da demanda pública em data e local acordados com a SH; e
 - d. Convocação formal das famílias contempladas no sorteio até que todas as "unidades a preço social" sejam alienadas, conforme a ordem classificatória e respeitadas as

65



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

cotas legais, para apresentação da documentação necessária a aquisição imobiliária com financiamento, diretamente à empresa responsável, no prazo determinado, sob pena de desclassificação e perda ao direito.

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

7. *Prazo de execução*

O prazo de execução deste Plano de Trabalho é de até 27 meses, podendo ser antecipado ou prorrogado, de comum acordo entre as partes.

8. *Indicadores de resultados*

Os indicadores de resultados equivalem aos objetivos específicos constantes do item 4 deste plano de trabalho e devem ser aferidos por intermédio de relatórios mensais que certificarão o atingimento das metas quantitativas (cumpriu/não cumpriu/em andamento/em suspenso) e qualitativas (atendeu/não atendeu).

9. *Fases de Execução*

A partir da assinatura do Convênio, haverá as seguintes fases de execução do Plano de Trabalho, a saber:

A.) Fase de Estruturação

Esta fase inicia-se com a assinatura do Convênio, a partir do qual os Imóveis selecionados serão estudados e, eventualmente, saneados em suas pendências jurídico-imobiliárias e fundiárias, por meio da ação direta do Município, com apoio técnico da SH.

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

Os objetivos específicos, bem como as metas correlatas, a serem atingidos nesta fase são

ST



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

aqueles descritos no item 4, (b) deste plano de trabalho, subitens i. e ii.

Prazo de execução: 10 (dez) meses

B.) Fase de Divulgação (“Vitrine de Imóveis”)

Após a conclusão da Fase de Estruturação, os Imóveis serão disponibilizados, em ambiente digital providenciado pela SH, para as empresas manifestarem interesse no desenvolvimento de um empreendimento imobiliário no local.

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

Prazo de execução: 03 (três) meses

C.) Fase de Licitação

Nesta fase será selecionado o incorporador-construtor que será responsável pela incorporação do empreendimento, com apoio da SH ao Município para a realização das fases interna e externa do procedimento licitatório.

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

Prazo de execução: 03 (três) meses

D.) Fase de Incorporação

Durante esta fase, o incorporador-construtor adotará todas as providências necessárias para viabilizar o licenciamento do empreendimento, a respectiva incorporação imobiliária e os recursos de financiamento imobiliário aos adquirentes, baseado nas especificações estabelecidas no Mandato de Incorporação, sob o acompanhamento da SH e com apoio técnico ao Município.

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

Prazo de execução: 12 (doze) meses



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

E.) Fase de Seleção de Demanda

Nesta fase, as unidades estabelecidas como contrapartida no processo licitatório, serão ofertadas a preço social aos beneficiários de cotas legais e regulamentares e aos cadastrados como demanda pública. Sempre que o número de interessados for superior às unidades disponíveis, a seleção será realizada por sorteios específicos para cada categoria (policiais militares, idosos, pessoas com deficiência, demais interessados da demanda pública etc.). Toda a demanda, seja pública ou privada, fará a aquisição das unidades diretamente com o incorporador-construtor, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro, caso enquadre-se nos critérios do programa e seja aprovada pelo agente financeiro.

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

Prazo de execução: 8 (oito) meses

10. *Monitoramento e Avaliação*

No que tange às providências a serem adotadas pelo Município, o monitoramento e avaliação do andamento das metas serão realizados pela Casa Paulista, por meio de relatórios mensais encaminhados pela assessoria contratada pela SH, constando relato das ações realizadas naquele mês, ou por averiguação direta da Casa Paulista, conforme o caso.

V. **Recursos Físicos**

As ações de responsabilidade de cada partícipe serão realizadas em suas respectivas instalações, com seus próprios equipamentos e materiais disponíveis. Não serão exigidos quaisquer recursos físicos adicionais ou extraordinários ao andamento regular de órgão da Administração.

VI. **Recursos Humanos**

O apoio técnico concedido pela SH aos Municípios será providenciado pela Casa Paulista, diretamente e/ou por empresa contratada especializada nos serviços que se fizerem necessários.

O Município deverá nomear ao menos um representante, que concentrará toda a troca de informações necessárias, devendo o mesmo estar ciente de todas as ações que envolvam o Programa e o respectivo Convênio e providenciar o pronto atendimento das solicitações e dúvidas

67



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

a ele dirigidas.

VII. Previsão de Custeio

O custeio do apoio técnico a ser prestado pela SH/CASA PAULISTA onerará o orçamento vigente, no Programa 2505 - Fomento à habitação de interesse social. A SH obriga-se a juntar aos autos do Convênio relatório descritivo das despesas relacionadas às ações de apoio técnico prestadas ao Município.

VIII. Itens de despesa

Itens de despesa	Especificações técnicas	Valor do item
FASE ESTRUTURAÇÃO JURÍDICO	Preparação das minutas dos projetos de lei e adoção das providências necessárias para o saneamento das questões jurídico-imobiliárias e fundiárias	R\$ 10.000,00
FASE ESTRUTURAÇÃO COMERCIAL	Realização de avaliação comercial do imóvel e de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades referências	R\$ 12.666,00
FASE ESTRUTURAÇÃO VIABILIDADE ECONÔMICA	Projeção dos parâmetros comerciais do empreendimento para identificação do potencial de sua viabilidade em unidades sociais	R\$ 20.000,00
FASE LICITAÇÃO JURÍDICO	Elaboração do edital, termo de referência e demais documentos necessários ao processo licitatório, bem como assessoramento ao Município quanto as suas dúvidas e no que mais for necessário durante a licitação	R\$ 8.000,00
FASE INCORPORAÇÃO JURÍDICO	Elaboração da minuta do contrato de mandato de incorporação, auxílio técnico na redação da minuta do memorial de incorporação imobiliária e verificação das etapas da incorporação e da assinatura do contrato de financiamento	R\$ 7.333,00

GT



SECRETARIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO

IX. Cronograma de Execução

Fases e Metas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
ESTRUTURAÇÃO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																						
Apresentação de levantamento perimétrico e da vizinhança	x																															
Providenciar unificação das matrículas		x	x	x																												
Obtenção da Certidão de Dados Cadastrais	x																															
Elaboração de minuta-padrão de lei para desafetação e obtenção de autorização para alienação do imóvel público					x																											
Avaliação do imóvel público						x	x																									
Realização de enquete opinativa sobre o valor de mercado das unidades projetadas						x	x																									
Aprovação da lei autorizativa								x	x	x																						
DIVULGAÇÃO (VITRINE)											x	x	x																			
Elaboração de estudo expedito de viabilidade comercial									x	x																						
Apresentação de Certidão de Uso e Ocupação do Solo										x																						

