



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO VII DO CONTRATO - DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste CONTRATO obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.

1.1. Critérios de elegibilidade

Na elaboração da lista das famílias cadastradas a ser executada pelo PODER CONCEDENTE, deverá ser observado que as unidades habitacionais serão destinadas aos pretendentes que:

- 1.1.1. Comprovarem que ao menos um dos componentes da renda familiar trabalha no município no qual tem interesse em adquirir uma unidade habitacional e fará sua inscrição;
 - 1.1.1.1. Priorizada a demanda fixada no subitem anterior, o PODER CONCEDENTE poderá relativizar, a seu critério, para famílias residentes na região metropolitana de São Paulo;
 - 1.1.2. Não serem proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
 - 1.1.3. Não terem 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.
- 1.2. A distribuição das categorias da lista de beneficiários será realizada pelo PODER CONCEDENTE, observando o que segue:
- 1.2.1. Deverão ser atendidas as reservas determinadas pela legislação estadual vigente, quanto à destinação de unidades habitacionais, a saber:
 - a) 5% (cinco por cento) para idosos (Artigo 2º do Decreto nº 58.469, de 18/10/2012);
 - b) 7% (sete por cento) para pessoas com deficiência ou cuja família tenha pessoa com deficiência (Artigo 3º do Decreto 58.469, de 18/10/2012);
 - c) 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária (Lei nº 11.023, de 2001, com as alterações introduzidas pela Lei nº 11.818, de 03/01/2005).

1.2.2. Dentro da distribuição estipulada nas letras *a* e *b* do subitem 1.2 supra, 10% (dez por cento por cento) das unidades serão destinadas para servidores e empregados públicos, de quaisquer das esferas de governo.

1.3. Cadastramento dos pretendentes

- 1.3.1. O processo de cadastramento, seleção e habilitação das famílias beneficiárias das unidades habitacionais ofertadas com base neste contrato será desenvolvido conforme segue:
 - 1.3.1.1. Caberá ao PODER CONCEDENTE promover o cadastramento das famílias interessadas na aquisição das HIS (RF1 a RF4) a serem ofertadas nos termos deste CONTRATO e seus anexos, procedendo à:
 - a) Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das moradias;
 - b) Elaboração do ato convocatório do cadastramento e sua publicação no DOE e em jornal de grande circulação na região metropolitana de São Paulo;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- c) Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - d) Divulgação da classificação dos candidatos à aquisição das moradias;
 - e) 90 (noventa) dias antes do início da construção dos empreendimentos, apresentação à CONCESSIONÁRIA da lista com a ordem de classificação das famílias cadastradas, e autorização expressa para iniciar a fase operacional de triagem da capacidade financeira das famílias a fim de habilitá-las à obtenção do financiamento destinado à aquisição das unidades habitacionais.
- 1.3.2. Do ato convocatório aludido na letra *b* do subitem anterior deverão constar os critérios de seleção para o caso de haver mais pretendentes do que a quantidade de unidades habitacionais ofertadas, observados os dispositivos previstos na legislação estadual incidente e os termos deste Anexo.
- 1.4. Direcionamento a Associação e Entidades Credenciadas**
- 1.4.1. Do número total de HIS ofertadas nos termos deste CONTRATO, uma fração não superior a 10% (dez por cento) das unidades produzidas serão destinadas a famílias indicadas por entidades sem fins lucrativos e com finalidade habitacional, devidamente credenciadas no Cadastro Estadual de Entidades - CEE, atendendo ao disposto no Decreto nº 57.501, de 8 de novembro de 2011, além das Resoluções CC-6 de 14/01/2013, Resolução CC-49 de 11/06/2013 e Resolução SG-65, de 10/11/2015;
- 1.4.2. Referidas entidades deverão estar inscritas e regulares perante os Conselhos e com número de CRCE – Certificado de Regularidade Cadastral expedido após aprovação do cadastro no CEE, na data de publicação do Edital de Concorrência Internacional nº 01/2016.
- 1.4.3. As famílias indicadas na forma do subitem 1.4.1 deverão atender a critério de elegibilidade que serão estabelecidos em instrumento próprio de comum acordo entre a Secretaria da Habitação e os Municípios.
- 1.4.4. O direcionamento previsto no subitem 1.4.1 deverá obedecer, proporcionalmente, à distribuição da oferta de unidades em cada um dos Municípios e faixas de renda (RF1 até RF4).

2. ATRIBUIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

Caberá à CONCESSIONÁRIA:

- 2.1. Depois de receber a lista dos cadastrados e a autorização expressa do PODER CONCEDENTE, convocar as famílias para apresentar os documentos necessários e dar início às atividades de verificação do cumprimento dos requisitos necessários para as providências de obtenção do financiamento à aquisição da moradia, nos termos deste CONTRATO e seus anexos.
- 2.2. Apoiar as providências para obtenção dos financiamentos para as famílias adquirirem as moradias ofertadas nos termos do CONTRATO e seus Anexos, podendo, para tanto, acompanhar a negociação com quaisquer instituições financeiras ou entidades assemelhadas.
 - 2.2.1. Para adquirirem as moradias com financiamento as famílias deverão preencher os requisitos de crédito do financiador indicado pela CONCESSIONÁRIA, e com o apoio desta, negociar o financiamento para aquisição da respectiva unidade.
 - 2.2.2. Dentro das atividades de apoio aos beneficiários na obtenção do financiamento, a CONCESSIONÁRIA, buscará o direcionamento para as linhas mais favoráveis aos ADQUIRENTES, inclusive quanto aos seguros obrigatórios.
 - 2.2.2.1. Na aplicação do disposto no subitem precedente:
 - 2.2.2.2. O valor de aquisição da unidade habitacional deverá ser compatibilizado com o poder de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

compra resultante da renda familiar apurada pelo agente financiador;

- 2.2.2.3. Os tributos, taxas e emolumentos incidentes sobre a transferência da propriedade das unidades autônomas às famílias deverão ser arcados pelo respectivo ADQUIRENTE, admitida a inclusão no valor de aquisição da unidade habitacional.
- 2.2.3. Os recursos auferidos com a comercialização das unidades comporão as receitas da CONCESSIONÁRIA, para todos os fins deste CONTRATO.
- 2.2.4. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao agente financiador 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, os ADQUIRENTES das HIS (RF1 a RF4) transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre a unidade habitacional adquirida nos termos deste CONTRATO e seus anexos.,
- 2.2.5. 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 de HIS.
- 2.2.6. A CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao agente financiador que os instrumentos de aquisição das unidades habitacionais contenham cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação prevista no item 2.2.4 retro, bem como de possibilidade da cobrança do valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE nos termos deste CONTRATO, com os devidos acréscimos legais.
- 2.2.7. A CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE as instituições financeiras com as quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários, a fim de permitir ao PODER CONCEDENTE estabelecer relações que possibilitem a restituição do valor dos subsídios concedidos, na hipótese de retomada do imóvel sempre que do leilão ou recomercialização resultar superávit em relação aos haveres do agente financiador.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 3.1. Caso os candidatos inicialmente indicados pelo PODER CONCEDENTE não preencham os requisitos para adquirir as moradias, o PODER CONCEDENTE deverá, depois de notificado pela CONCESSIONÁRIA, no prazo de 30 [trinta] dias indicar novos pretendentes.
- 3.2. Para até 10% (dez por cento) das unidades direcionadas na forma do subitem 1.4.1 deste Anexo, e exclusivamente para as unidades destinadas à RF1 e RF2 não passíveis de enquadramento no Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, o PODER CONCEDENTE poderá assumir o risco de crédito, mediante justificativas expressamente apresentadas pela CONCESSIONÁRIA, hipótese em que o PODER CONCEDENTE poderá financiar ou viabilizar o financiamento mesmo que a família não preencha, exclusivamente, os requisitos para a contratação da operação de crédito.
- 3.3. Caso a lista enviada pelo PODER CONCEDENTE não seja suficiente para garantir a quantidade total de adquirentes às unidades habitacionais do empreendimento, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que determine a inclusão de novas famílias candidatas, ficando a CONCESSIONÁRIA autorizada, a seu critério, a dar início às atividades de construção.
- 3.4. Para fins do disposto na Cláusula 2.7. do CONTRATO, o PODER CONCEDENTE outorgará todos os poderes necessários para que a CONCESSIONÁRIA, na qualidade de incorporadora e construtora, realize a incorporação imobiliária para fins de comercialização das unidades



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

de HIS, incluindo os poderes de representa-lo perante o Registro de Imóveis e autoridades públicas, bem como realizar os negócios objetivando a alienação de frações ideais do imóvel e das Unidades Habitacionais aos ADQUIRENTES, nos termos do CONTRATO, podendo realizar todos os atos e celebrar os instrumentos correspondentes.