



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO VII DO CONTRATO (DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES DE HIS – HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL)



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1. DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS HIS

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 HIS serão destinadas aos pretendentes que:

- 1.1.1. Não sejam proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- 1.1.2. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federais, ou outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
- 1.1.3. Ao menos um dos componentes da renda familiar componha a renda familiar trabalhe no CENTRO EXPANDIDO definido no EDITAL.
- 1.1.4. A distribuição das categorias da lista de beneficiários será realizada pelo PODER CONCEDENTE, observando o que segue:
 - 1.1.4.1. 80% para os pretendentes que comprovarem residência no Município de São Paulo fora da ÁREA CENTRAL e local de trabalho na ÁREA CENTRAL;
 - 1.1.4.2. 20% para os pretendentes que comprovarem residência e trabalho na ÁREA CENTRAL;
- 1.1.5. Sejam enquadrados em pelo menos uma das seguintes faixas de renda familiar bruta mensal:
 - 1.1.5.1. RF1 – famílias com renda de 1 a 2 pisos salariais do estado de São Paulo;
 - 1.1.5.2. RF2 - famílias com renda de mais de 2 a 3 pisos salariais do estado de São Paulo
 - 1.1.5.3. RF3 - famílias com renda de mais de 3 a 4 pisos salariais do estado de São Paulo
 - 1.1.5.4. RF4- famílias com renda de mais de 4 a 5 pisos salariais do estado de São Paulo
- 1.1.6. Dentro da distribuição estipulada nas letras a e b do subitem 1.1.4 e do subitem 1.1.5, supra, 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).
- 1.1.7. O PODER CONCEDENTE poderá, justificadamente e observada a legislação de regência, autorizar o atendimento a demanda não incluída nas alíneas “a” a “c”, do subitem 1.1.5

1.2. Cadastro dos pretendentes

- 1.2.1. O processo de cadastramento, seleção e habilitação das famílias beneficiárias das HIS ofertadas com base neste contrato será desenvolvido conforme segue:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 1.2.1.1. 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 no sítio eletrônico da 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) Apresentação à **CONCESSIONÁRIA**, até 90 (noventa) dias antes do início da construção dos empreendimentos habitacionais de HIS a serem implantados em cada fase, da lista contendo apenas 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 HIS.
- 1.2.1.2. Os formulários disponibilizados pelo **PODER CONCEDENTE** para cadastramento dos pretendentes deverão exigir que estes declarem a presença das condições de participação nas cotas legais especificadas nas alíneas “a” a “c” do subitem 1.1.6, retro, ou a declaração de que não integrem qualquer uma delas.
- 1.2.2. 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 HIS ofertadas, observados os dispositivos previstos na legislação estadual incidente e os termos deste Anexo.
- 1.2.2.1. Inserindo-se em duas ou mais cotas definidas no subitem 1.1.6 o pretendente deverá obrigatoriamente exercer opção por qual delas pretende concorrer na classificação a ser entregue à **CONCESSIONÁRIA**.
- 1.3. **Direcionamento a Associação e Entidades Credenciadas**
- 1.3.1. Do número total de HIS ofertadas nos termos deste CONTRATO, uma fração não superior a 5% (cinco por cento) das unidades produzidas serão destinadas a famílias indicadas por entidades sem fins lucrativos e que contenham em seus estatutos sociais a finalidade de atendimento 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;
- 1.3.2. 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 01/2017.
- 1.3.3. As famílias indicadas na forma do subitem 1.3.1 deverão atender a critério de elegibilidade previstos no subitem 1.1 deste ANEXO.
- 1.3.4. O direcionamento previsto no subitem 1.3.1 deverá obedecer, proporcionalmente, a distribuição da oferta de unidades por faixas de renda (RF1 até RF4).
- 1.3.5. Na indicação das famílias as Entidades deverão cumprir, proporcionalmente, as cotas legais de que trata o subitem 1.1.6, alíneas “a” e “b”, observada a legislação citada e suas alterações.
- 1.3.6. O **PODER CONCEDENTE** definirá, em ato convocatório específico as regras para cadastro e seleção das entidades de que trata este subitem.

1.4. O **PODER CONCEDENTE** definirá a ordem de classificação dos pretendentes, elaborando



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

uma lista para cada uma das cotas legais previstas no subitem 1.1.6 deste ANEXO e uma para os pretendentes que não integrem qualquer delas, remetendo-as, juntamente com a listagem elaborada em conjunto pelas entidades, para a CONCESSIONÁRIA no prazo fixado na cláusula 16.1.1 do CONTRATO.

2. ATRIBUIÇÕES DA CONCESSIONÁRIA:

Caberá à CONCESSIONÁRIA:

- 2.1. Depois de receber a lista dos cadastrados e a autorização expressa do PODER CONCEDENTE, observando rigorosamente a ordem de classificação definida, convocar as famílias para:
 - 2.1.1. Comprovar o preenchimento dos critérios de elegibilidade fixados no subitem 1.1 acima, dos termos do CONTRATO e demais ANEXOS;
 - 2.1.2. Comprovar o direito de integrar a cota legal na qual tenha sido classificada, nos termos da lei;
 - 2.1.3. Apresentar os documentos necessários à demonstração da Renda Familiar Bruta, segundo os critérios estabelecidos pela instituição financeira concessora dos financiamentos,
 - 2.1.3.1. Aferir comprovação da renda familiar bruta mensal informada pela família habilitada, na forma deste CONTRATO e seus anexos, para adquirir a unidade habitacional.
 - 2.1.4. Comprovada a renda familiar bruta mensal, o valor desta determinará o enquadramento da família nas RF's, obedecidas, proporcionalmente, a distribuição da oferta de unidades por faixas de renda (RF1 até RF4), às cotas legais e aquelas previstas no EDITAL, CONTRATO e seus ANEXOS.
- 2.2. Apoiar as providências para obtenção dos financiamentos para as famílias aptas à aquisição das moradias ofertadas nos termos do CONTRATO e seus Anexos, devendo, 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, deverá direcioná-los para as linhas mais favoráveis, inclusive quanto aos seguros obrigatórios, considerando que o valor de aquisição da unidade habitacional deverá observar o poder de compra resultante da renda familiar dos beneficiários de RF1 a RF4, observando que:
 - 2.2.2.1. O valor apurado da renda familiar bruta será cotejado com as condições do financiamento da instituição financeira (prazo, taxa de juros, sistema de amortização, seguros).
 - 2.2.2.2. Do cotejamento mencionado no subitem anterior resultará o valor de financiamento que a família é capaz de alavancar.
 - 2.2.2.3. O custo de aquisição da unidade habitacional para o ADQUIRENTE equivalerá ao valor do financiamento obtido por ele junto à instituição financeira e irá constar do contrato de financiamento a ser firmado.
 - 2.2.2.4. O valor da transação equivalerá ao valor de avaliação da unidade determinado em laudo a ser elaborado pela instituição financiadora ou por credenciado devidamente habilitado para tanto.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- 2.2.2.5.A diferença entre o valor alavancado somado a eventual subsídio obtido do ente federal e o valor da transação representará o valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE para as HIS– que deverá constar destacadamente nos instrumentos de aquisição, para fins do disposto no subitem 2.2.7 deste ANEXO.
- 2.2.2.5.1. Os tributos, taxas e emolumentos incidentes sobre a transferência da propriedade das unidades autônomas às famílias deverão ser arcados pela CONCESSIONÁRIA, vedada a cobrança antecipada de valores, seja a que título for.
- 2.2.2.5.2. Poderá ser desclassificada a família cujo valor de financiamento apurado seja inferior àquele previsto para o piso da RF onde foi enquadrada na forma da cláusula 2.2.2.2.
- 2.2.2.5.3. A desclassificação pelo motivo previsto no subitem 2.2.28.3 anterior deverá ser devidamente atestada pela instituição financeira.
- 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 HIS contenham cláusula de inalienabilidade e cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação prevista no item 2.2.4 retro,
- 2.2.7. Os instrumentos de aquisição deverão prever, também, a possibilidade da devolução do valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE nos termos deste CONTRATO, com os devidos acréscimos legais, na hipótese do subitem anterior ou no caso de retomada do imóvel por inadimplência, se do valor de venda do bem retomado sobejarem valores após a quitação do crédito da instituição financiadora.
- 2.2.8. Para o disposto no subitem anterior a CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE as instituições financeiras com as quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 3.1. Caso as listas enviadas pelo PODER CONCEDENTE, na forma do subitem 1.4, deste Anexo, não sejam suficientes para garantir a quantidade total de adquirentes às HIS do empreendimento, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE para que, no prazo de 30 (trinta) dias determine a inclusão de novas famílias candidatas, ficando a CONCESSIONÁRIA autorizada, a seu critério, a dar início às atividades de construção.
- 3.2. Para fins do disposto na Cláusula 2.1.1.6 do CONTRATO o PODER CONCEDENTE outorgará, nos termos do subitem 13.2.4, todos os poderes necessários para que a CONCESSIONÁRIA, na qualidade de incorporadora e construtora, realize a incorporação imobiliária para fins de comercialização das unidades de HIS, incluindo os poderes de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

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 HIS aos ADQUIRENTES, nos termos do CONTRATO, podendo realizar todos os atos e celebrar os instrumentos correspondentes.