

ANEXO 08

DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA REGENERAÇÃO
DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE SÃO PAULO**

1 Público-Alvo

- 1.1 Os beneficiários das unidades habitacionais que vierem a ser produzidas e ofertadas com base no CONTRATO do qual este Anexo é parte integrante e indissociável são as famílias com renda familiar bruta mensal entre 1 (um) e 10 (dez) pisos salariais do Estado de São Paulo, que:
- a) Não sejam proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
 - b) 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.
 - c) Preferencialmente integrem ou venham a integrar cadastros da União e/ou do Estado decorrentes de ações conjuntas devidamente formalizadas de convênios ou instrumentos congêneres, durante e vigência do CONTRATO.
 - d) Atendam aos demais requisitos deste Anexo.
- 1.2 O atendimento de pessoas com deficiência e idosas será regulamentado pelo PODER CONCEDENTE, observados os requisitos deste Anexo e da legislação de regência, até o termo da ETAPA DE LICENCIAMENTO de cada projeto ou empreendimento.
- 1.3 Em consonância com a Lei Estadual nº 17.347, de 12 de março de 2021, o atendimento às famílias compostas por criança (s) na primeira infância, se dará nos termos do regulamento que o PODER CONCEDENTE editará até a ETAPA DE LICENCIAMENTO de cada empreendimento.

2 Constituição da Lista de Beneficiários

- 2.1 É prerrogativa da SDUH, como Setorial, a constituição das listas de famílias que serão beneficiadas com as unidades habitacionais a serem ofertadas com base no CONTRATO do qual este Anexo é parte integrante e indissociável.
- 2.2 O PODER CONCEDENTE recorrerá ao apoio da CONCESSIONÁRIA para a realização das atividades operacionais necessárias à triagem e gestão da lista de beneficiários.
- 2.3 As listas de famílias serão formadas pelo PODER CONCEDENTE, obrigatoriamente, em obediência ao que segue:
- 2.3.1 No interregno de tempo entre a data de expedição do auto de execução das obras de cada CONDOMÍNIO e o início da prestação dos SERVIÇOS relativos ao desenvolvimento do TRABALHO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO (ANEXO VI DO CONTRATO – DIRETRIZES PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS).
 - 2.3.2 Precedidas da publicação de ato convocatório específico que contemple de modo objetivo os critérios de hierarquização da lista das famílias a serem beneficiadas, dentre os quais deverão constar como prioritários a proximidade com o local de trabalho ou de moradia atual dos beneficiários em relação aos empreendimentos que vierem a ser construídos nos termos deste CONTRATO.
 - 2.3.3 O ato convocatório acima mencionado deverá ser publicado na íntegra no DOESP e na página eletrônica da CDHU e de modo resumido em pelo menos um dos jornais de grande circulação na cidade de São Paulo;

- 2.4 A critério do PODER CONCEDENTE poderá ser constituída uma lista para cada fase de IMPLANTAÇÃO, empreendimento ou CONDOMÍNIO.
- 2.5 A lista com a ordem de classificação de cada família a ser beneficiada deverá ser publicada no DOESP e no sítio eletrônico do PODER CONCEDENTE e formalmente entregue à CONCESSIONÁRIA pelo PODER CONCEDENTE até 60 (sessenta) dias anteriores à prestação dos serviços TÉCNICO SOCIAL DE PRÉ-OCUPAÇÃO de cada empreendimento ou CONDOMÍNIO.
- 2.6 Do ato convocatório deverão constar, ainda, quanto à distribuição das unidades habitacionais os percentuais de reserva para pessoas com deficiência, idosas, crianças na primeira infância e servidores e empregados públicos de quaisquer entes federativos.

3 Condições para aquisição das unidades habitacionais.

- 3.1 Para adquirir unidades habitacionais produzidas e ofertadas com base neste CONTRATO as famílias terão de contratar financiamento com o AGENTE FINANCEIRO escolhido pela CONCESSIONÁRIA.
- 3.2 As condições e os requisitos para ter o crédito aprovado serão os definidos pelo AGENTE FINANCEIRO e as famílias deverão atendê-los plenamente, caso contrário terão o crédito indeferido e darão lugar à família classificada em seguida na lista.
- 3.3 O eventual indeferimento para a aquisição nos termos deste CONTRATO não prejudica o atendimento pelos demais programas e ações habitacionais do Estado ou do Município, nem a escala de prioridade para isto.
- 3.4 Na escolha do AGENTE FINANCEIRO que irá conceder o crédito habitacional às famílias a CONCESSIONÁRIA deverá priorizar aqueles que operem com recursos do FGTS, a fim de oferecer financiamentos nas condições definidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia (CCFGTS) para habitações de interesse social e habitação popular, as quais estão explicitadas no MANUAL DE FOMENTO DO AGENTE OPERADOR DO FGTS, editado pela Caixa Econômica Federal (CAIXA), disponível na página da Internet da CAIXA.
- 3.5 Para as habitações destinadas às faixas RF1 e RF2 indicadas na tabela constante do subitem 5.4 deste anexo, consideradas como habitações reversíveis, o Agente Financeiro será a CDHU, que aplicará as normas vigentes na Companhia no momento da contratação com os beneficiários finais.
- 3.6 A exclusivo critério da SDUH e CDHU e condicionada à existência de recursos orçamentários e comprovadas dificuldades de obtenção de crédito habitacional junto a outros agentes financeiros, a CDHU poderá ser o Agente Financeiro também das habitações destinadas às faixas RF3 a RF5 indicadas na tabela constante do subitem 5.4 deste Anexo.

4 Convocação dos beneficiários

- 4.1 Juntamente com a lista de beneficiários em ordem de classificação, endereços físicos e eletrônicos (email, sms, whatsapp), o PODER CONCEDENTE entregará à CONCESSIONÁRIA ordem expressa para que dê início à fase operacional de triagem documental e apoio as famílias junto ao AGENTE FINANCEIRO para contratar os financiamentos destinados à aquisição das respectivas moradias.
- 4.2 Depois de receber a lista dos cadastrados e a autorização expressa do PODER CONCEDENTE, a CONCESSIONÁRIA deverá convocar as famílias indicadas pelo PODER

CONCEDENTE para que apresentem a documentação exigida para a contratação do financiamento da aquisição das habitações, da forma como segue:

- 4.2.1 Primeira convocação: por meios eletrônicos (email, sms whatsapp), utilizando-se dos dados informados pelos próprios pretendentes por ocasião da inscrição feita na forma do ato convocatório mencionado no subitem 2.3.2 acima, concedendo prazo de até 15 (quinze) dias para comparecer no local definido, que deverá ser de fácil acesso e servido pelos meios de transporte público de massa;
- 4.2.2 Segunda convocação: decorrido o prazo indicado no subitem anterior a CONCESSIONÁRIA, como última oportunidade, publicará a lista das pessoas ou famílias que não atenderam à convocação em seu sítio eletrônico, convocando-os a comparecer dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação no site, para comparecimento e cumprimento das exigências.
- 4.2.3 O não atendimento à segunda convocação implicará exclusão da família e imediata convocação, pelos mesmos procedimentos, da(s) família(s) classificadas na sequência da lista entregue pela SDUH, devendo a CONCESSIONÁRIA manter acervo de todos os registros e documentos das convocações, atendidas e não atendidas.
- 4.2.4 A CONCESSIONÁRIA, obriga-se a atuar de modo eficiente e eficaz, na negociação com o AGENTE FINANCEIRO para efetivar o cumprimento das exigências deste para a contratação do financiamento destinado a consagrar a aquisição da moradia produzida e ofertada nos termos do CONTRATO e seus Anexos.

5 Renda, financiamento e diversidade

- 5.1 Com o comparecimento da família convocada a CONCESSIONÁRIA deverá realizar a apuração e aferição da renda familiar mensal, valendo-se dos documentos apresentados pelos beneficiários e dos meios de pesquisas socioeconômicas existentes no mercado de crédito imobiliário e consumidor, observando-se os mesmos critérios utilizados pelo mercado imobiliário regular ou no âmbito de políticas habitacionais públicas, o que for mais favorável ao pretendente.
 - 5.1.1 No processo de apuração da renda familiar mensal serão desconsiderados os valores relativos a endividamentos decorrentes de empréstimos pessoais, aquisição de bens duráveis ou de outras naturezas, que provoquem redução no valor da renda, sem prejuízo do registro desses valores para fins estatísticos e estudos socioeconômicos.
- 5.2 A partir da apuração e aferição da renda familiar bruta mensal referida no subitem 5.1 acima, para cada família a CONCESSIONÁRIA fará o enquadramento preliminar nas faixas de renda indicadas na tabela constante do subitem 5.4 deste Anexo, bem como a estimativa, também preliminar, do valor do financiamento (alavancagem) com base nas condições do AGENTE FINANCEIRO.
- 5.3 As habitações produzidas e ofertadas com base neste CONTRATO deverão ser distribuídas de modo a beneficiar estratos de renda diversificados, na forma da tabela explicitada no subitem 5.4 adiante, configurada de sorte a guardar compatibilidade entre as faixas de renda previstas na legislação estadual e municipal, além das previstas nas normas do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS para habitação de interesse social e habitação popular.
- 5.4 A distribuição das habitações, em cada Lote, observará a tabela a seguir que leva em conta as faixas de renda familiar mensal bruta:

FAIXA DE RENDA			CATEGORIA	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4
FR1	R\$ 1.412,00	R\$ 2.824,00	HIS-1 REVERSÍVEL	344	176	120	139
FR2	R\$ 2.824,01	R\$ 4.236,00	HIS-1 REVERSÍVEL	343	176	119	139
FR3	R\$ 4.236,01	R\$ 5.648,00	HIS-2	172	176	119	139
FR4	R\$ 5.648,01	R\$ 7.060,00	HIS-2	172	176	119	139
FR5	R\$ 7.060,01	R\$ 8.472,00	HIS-2	171	175	119	138
FR6	R\$ 8.472,01	R\$ 9.884,00	HMP	135	169	144	107
FR7	R\$ 9.884,01	R\$ 11.296,00	HMP	134	169	144	106
FR8	R\$ 11.296,01	R\$ 12.708,00	HMP	134	169	144	106
FR9	R\$ 12.708,01	R\$ 14.120,00	HMP	134	169	143	106
FR10	R\$ 14.120,01	R\$ 15.532,00	HM	133	169	143	106
TOTAL				1872	1724	1314	1225

- 5.5 Para fins de contratação dos financiamentos destinados à aquisição das habitações, a documentação das famílias beneficiárias será encaminhada pela CONCESSIONÁRIA à CDHU se o enquadramento for da RF1 a RF2 ou ao outro AGENTE FINANCEIRO se o enquadramento for da RF3 a RF10. .
- 5.6 A CDHU e o AGENTE FINANCEIRO, sob seus exclusivos critérios, farão as análises cadastrais e de renda da família, o enquadramento final em cada faixa de renda e atribuirão o valor do financiamento que irão conceder, e, quando for o caso, os valores dos subsídios ou descontos, ou negarão o crédito.
- 5.7 A CONCESSIONÁRIA deverá obter junto à CDHU e ao AGENTE FINANCEIRO, conforme o caso, a lista das famílias que tiverem o crédito analisado, aprovado ou não.
- 5.8 Se porventura houver diferença positiva entre o valor de financiamento simulado pela CONCESSIONÁRIA (que poderia ser alavancado) e o valor do financiamento aprovado pelo AGENTE FINANCEIRO e ficar demonstrado que decorre de endividamentos por empréstimos pessoais, aquisição de bens duráveis ou de outra natureza, que provocaram a redução no valor da renda e, por conseguinte, no valor da alavancagem, a família deverá arcar essa diferença com seus próprios esforços.
- 5.8.1 O valor a ser suportado pelo (s) Adquirente (s), de que trata este subitem deverá ser definido em instrumento jurídico próprio, o qual regulará as condições de pagamento e deverá constar, como pagamento com recursos de terceiros, nas expressões financeiras do contrato de financiamento concedido pela CDHU ou pelo AGENTE FINANCEIRO.

- 5.8.2 O valor de que trata este subitem 5.8 e 5.8.1 não impactará, por qualquer forma, o negócio jurídico firmado entre o Agente Financeiro e o (s) Adquirente (s), ainda que em caso de inadimplência pelo devedor (es).
- 5.9 Na análise e concessão do crédito o AGENTE FINANCEIRO levará em conta sempre o prazo máximo previsto nas suas normas para a amortização do financiamento.
- 5.10 A negativa do financiamento pelo AGENTE FINANCEIRO implicará desclassificação da família para os fins deste CONTRATO, mas não ocasionará sua eliminação dos cadastros para fins de atendimento futuro, na hipótese de vacância de demanda.
- 5.11 Caso a lista enviada pelo PODER CONCEDENTE na forma deste Anexo não for suficiente para garantir a comercialização de todas as unidades habitacionais ofertadas com base neste CONTRATO, a CONCESSIONÁRIA notificará o PODER CONCEDENTE e a SDUH para complementá-la no prazo de 30 (trinta) dias.
- 5.12 Os financiamentos às famílias beneficiárias poderão ocorrer sob quaisquer modalidades de crédito, individuais ou associativas, durante as obras de construção ou depois de construídas, sendo que para as famílias enquadradas nas faixas FR1 a FR2 não incidirá cobrança juros nem seguros antes que lhes sejam entregues as habitações.
- 5.12.1 Para as demais faixas de renda serão devidos os encargos de juros e seguros durante a fase de produção, cobráveis na forma admitida pelo Agente Financeiro.
- 5.13 Relativamente às unidades de HIS (FR1 a FR5), a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar ao AGENTE FINANCEIRO que faça constar do instrumento de aquisição da unidade habitacional, e da matrícula do imóvel no oficial de registro de imóveis competente, disposições expressas:
- a) vedando a alienação da unidade, ou transferência a qualquer título dos direitos a ela relativos, antes de decorrido o prazo de um ano e seis meses, contados da data do término do prazo previsto para o trabalho técnico social de pós-ocupação;
 - b) prevendo a possibilidade da devolução do valor do subsídio concedido pelo PODER CONCEDENTE, com acréscimos legais, em caso de liquidação antecipada do financiamento ou em caso de retomada do imóvel por inadimplemento das obrigações contratuais, quando o valor da arrematação apresentar saldo após a satisfação das custas devidas pela execução da garantia e do crédito do AGENTE FINANCEIRO.
- 5.14 Para cumprimento dos dispositivos contidos no subitem anterior e suas alíneas a CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE os AGENTES FINANCEIROS com os quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários.
- 5.15 A letra *a* do subitem 5.13 acima não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo ADQUIRENTE para fins de constituição de garantia em favor do agente de financiamento.

6 Reservas de unidades para situações extraordinárias

- 6.1 Mediante solicitação expressa e devidamente motivada da SDUH dirigida ao PODER CONCEDENTE até a formação das listas de que trata o item 2 deste ANEXO, além das habitações reversíveis, até 15% (quinze por cento) do total de unidades de cada Lote poderão ter direcionamento extraordinário, diverso do estabelecido neste Anexo, precedido de motivação expressa da SDUH, tendo a CDHU como AGENTE FINANCEIRO.

- 6.2 O direcionamento extraordinário a que se refere o subitem anterior somente se aplicará:
- a) em áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE e gravadas como ZEIS na legislação urbanística;
 - b) se para a CDHU forem tempestivamente transferidos os recursos financeiros necessários para cobrir os valores equivalentes aos da ALAVANCAGEM a que a CONCESSIONÁRIA faria jus se as unidades fossem comercializadas da forma originariamente prevista;

7 Disposições Finais

- 7.1 O PODER CONCEDENTE poderá aplicar regras de financiamento estaduais para comercializar unidades habitacionais que porventura vierem a ser construídas com base em aditamentos contratuais em sede de revisão ordinária, extraordinária ou novos investimentos, desde que faça constar do instrumento de aditivo contratual as condições do financiamento às famílias, a fonte dos recursos e a forma de compensar o valor da alavancagem a que a Concessionária faria jus se comercializasse ordinariamente as unidades habitacionais.
- 7.2 Para que a comercialização ocorra com menor desembargo possível, o PODER CONCEDENTE ou o proprietário tabular da área, outorgará, a pedido da CONCESSIONÁRIA, poderes específicos, circunscritos ao CONTRATO, e necessários à representação perante órgãos e instituições da administração pública direta e indireta de quaisquer entes da Federação, instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, oficiais de registro de imóveis, títulos e documentos e de pessoas físicas e jurídicas, para, arcando com as despesas, requerer e obter certidões, alvarás e licenças, registros e averbações, especialmente para aprovar e licenciar projetos e registrar memoriais de incorporações imobiliárias a fim de viabilizar a alienação de frações ideais das unidades habitacionais autônomas para os ADQUIRENTES, nos termos do CONTRATO, podendo realizar todos os atos e celebrar os instrumentos correspondentes.