

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●f]

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA
HABITAÇÃO NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO**

**ANEXO 09 – DIRETRIZES PARA COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES
HABITACIONAIS**

SÃO PAULO – SP

1. Público-Alvo

1.1. Os beneficiários das unidades habitacionais a serem produzidas e ofertadas com base no CONTRATO do qual este ANEXO é parte integrante e indissociável são as famílias com renda familiar (RF) bruta mensal entre 1 (um) e 10 (dez) pisos salariais do Estado de São Paulo, que:

- i. Não sejam proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional;
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. Atendam aos demais requisitos deste ANEXO.

1.2. Para fins de enquadramento na política habitacional, entende-se por renda familiar a soma dos rendimentos de um ou mais indivíduos que contribuam para o sustento da unidade familiar e residam em um mesmo domicílio, ainda que o ADQUIRENTE não disponha de renda própria no momento da contratação, nos termos do Decreto Municipal nº 64.244/2025.

1.3. 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.

1.4. 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 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 intervalo 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 nos termos do ANEXO 07.

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 DOE/SP 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 DOE/SP e em 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, idosos, 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 a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA escolhido pela CONCESSIONÁRIA.

3.2. As condições e os requisitos para ter o crédito aprovado serão os definidos pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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 da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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 HIS e HMP, as quais estão explicitadas no MANUAL DE FOMENTO DO AGENTE OPERADOR DO FGTS, editado pela 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, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para fins de programas de locação social ou auxílios financeiros em geral será a CDHU, que aplicará as normas vigentes na CDHU 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 outras INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS, a CDHU poderá ser a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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 à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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 convocatórios 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, nos sites oficiais, bem como fará uso dos mesmos recursos eletrônicos da Primeira Convocação, incluindo ligações telefônicas, convocando-os a comparecer dentro do prazo de 10 (dez) dias, contados da publicação nos sites, 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 a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA 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 da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

5.3. As HABITAÇÕES produzidas e ofertadas com base no 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 FGTS para HIS e HMP.

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:

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

Tabela 1 – Distribuição das HABITAÇÕES.

FAIXA DE RENDA			CATEGORIA	LOTE 1	LOTE 2
FR1	R\$ 1.518,00	R\$ 3.036,00	HIS-1	466	370
FR2	R\$ 3.036,01	R\$ 4.554,00	HIS-1	465	369
FR3	R\$ 4.554,01	R\$ 6.072,00	HIS-2	344	317
FR4	R\$ 6.072,01	R\$ 7.590,01	HIS-2	344	317
FR5	R\$ 7.590,02	R\$ 9.108,00	HIS-2	343	318
FR6	R\$ 9.108,01	R\$ 10.322,40	HMP	307	277
FR7	R\$ 10.322,41	R\$ 11.536,81	HMP	308	280
FR8	R\$ 11.536,82	R\$ 12.751,22	HMP	308	280
FR9	R\$ 12.751,23	R\$ 13.965,63	HMP	308	280
FR10	R\$ 13.965,64	R\$ 15.180,00	HMP	306	268
TOTAL				3.499	3.076

5.5. Os valores máximos deverão observar o disposto no artigo 6º-A do Decreto nº 63.130/2024, com redação dada pelo Decreto nº 64.244/2025

5.6. 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 a outra INSTITUIÇÃO FINANCEIRA se o enquadramento for da RF3 a RF10.

5.7. A CDHU e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, 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.

5.8. A CONCESSIONÁRIA deverá obter junto à CDHU e à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, conforme o caso, a lista das famílias que tiverem o crédito analisado, aprovado ou não.

5.9. Caso o valor do financiamento aprovado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA seja inferior ao valor simulado pela CONCESSIONÁRIA, e cuja diferença comprovadamente decorra de dívidas contraídas pela família após a simulação, tais como empréstimos, financiamentos ou outras obrigações que tenham reduzido a renda disponível e, conseqüentemente, a capacidade de alavancagem, caberá à

família complementar, com recursos próprios, o valor necessário para viabilizar o financiamento.

5.9.1. 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 pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

5.9.2. O valor de que trata este subitem 5.9 e 5.9.1 não impactará, por qualquer forma, o negócio jurídico firmado entre a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e o(s) ADQUIRENTE(s), ainda que em caso de inadimplência pelo devedor (es).

5.10. Na análise e concessão do crédito a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA levará em conta sempre o prazo máximo previsto nas suas normas para a amortização do financiamento.

5.11. A negativa do financiamento pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA implicará a 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.

5.12. 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.

5.13. 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 as políticas de juros, seguros e outros encargos deverá atender à legislação e normas vigentes, bem como as regras da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, de acordo com as respectivas faixas de renda e etapas de implantação.

5.14. Relativamente às unidades de HIS (FR3 a FR5), a CONCESSIONÁRIA deverá solicitar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA que faça constar do instrumento de

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

aquisição da UNIDADE HABITACIONAL, e da matrícula do imóvel no oficial de registro de imóveis competente, disposições expressas:

- i. 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;
- ii. 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 da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

5.15. Para cumprimento dos dispositivos contidos no subitem 5.14 e suas alíneas a CONCESSIONÁRIA deverá informar ao PODER CONCEDENTE às INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS com os quais vier a firmar acordos para a concessão de financiamentos aos beneficiários.

5.16. A letra a do subitem 5.13 não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo ADQUIRENTE para fins de constituição de garantia em favor do agente de financiamento.

5.17. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela coleta, verificação e guarda da documentação que comprova o enquadramento da renda familiar dos beneficiários, nos termos da legislação vigente, nos termos do Decreto Municipal nº 64.244/2025.

5.17.1. O tratamento dos dados pessoais deverá observar a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei Federal nº 13.709/2018), sendo obrigatória a obtenção de consentimento do titular.

5.17.2. Em caso de fiscalização, a CONCESSIONÁRIA deverá apresentar toda a documentação que fundamentou a certidão de renda.

5.17.3. A mera apresentação de declaração de renda não é suficiente; será exigido comprovante documental que comprove a faixa de renda do beneficiário no momento da assinatura do contrato de aquisição.

5.17.4. A CONCESSIONÁRIA deverá deixar claro nos materiais de comunicação e divulgação que o empreendimento é HIS, quando for o caso.

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 dos BENS 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 INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

6.2. O direcionamento extraordinário a que se refere o subitem anterior somente se aplicará:

- i. em áreas disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE e gravadas como ZEIS na legislação urbanística;
- ii. 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 HABITACIONAIS 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.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
Secretaria de Parcerias em Investimentos
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº [●]/[●]
PPP Habitação na Região Central de São Paulo

7.2. Para que a comercialização ocorra com menor desembaraço possível, o PODER CONCEDENTE ou o proprietário tabular da área, outorgará à 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.