

Resolução SEHAB nº 33, de 01 de junho de 2022.

**Tiago da Guia Oliveira, Secretário da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), no uso de suas atribuições legais e considerando a necessidade de planejar e organizar os serviços dessa SEHAB, com fundamento no Decreto Municipal nº 26.095, de 1º de fevereiro de 2021 e de acordo com as Legislações Federais, Estaduais e Municipais que regem essa matéria:**

**Resolve:**

**Artigo 1º** - Atualizar o regulamento do Programa CASA NOVA SOROCABA, no modelo de Fomento Habitacional por incorporação imobiliária, nos termos do Anexo I.

Parágrafo único - O Regulamento identificado no caput deste artigo encontra-se disponível no sítio eletrônico <http://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/casa-nova/>

**Artigo 2º** - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação no jornal “Município de Sorocaba”, órgão oficial da Prefeitura de Sorocaba, disponível no site [www.sorocaba.sp.gov.br](http://www.sorocaba.sp.gov.br).

**Artigo 3º** - A Resolução nº 06/2021 continua em vigor para regulamento de empreendimentos do Programa Casa Nova Sorocaba contratados antes da publicação desta resolução.

**Tiago da Guia Oliveira**  
Secretário da Habitação e Regularização Fundiária.

## ANEXO I

### REGULAMENTO DO PROGRAMA CASA NOVA SOROCABA MODELO DE FOMENTO HABITACIONAL POR INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

#### TÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

##### CAPÍTULO I – DAS FASES DO PROGRAMA CASA NOVA SOROCABA

**Artigo 1º** – No PROGRAMA CASA NOVA SOROCABA, a Prefeitura Municipal de Sorocaba (PMS) por meio da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária (SEHAB), por intermédio de licitação em acordo com a LEI Nº 8.666, DE 21 DE JUNHO DE 1993, com incorporação imobiliária de acordo com a Lei Federal Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, desenvolverá empreendimentos habitacionais de Especial Interesse Social e Mercado Popular, junto a iniciativa privada, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 2º** - O Programa CASA NOVA SOROCABA, será desenvolvido em 07 (sete) fases:

I. **Fase da Análise Preliminar.** Nesta fase, a SEHAB providenciará a análise preliminar dos imóveis, no âmbito jurídico e urbanístico em conjunto com outras secretarias competentes, para verificar o potencial de viabilidade de eventual empreendimento imobiliário habitacional no respectivo imóvel público.

II. **Fase de Estruturação.** Nesta fase, a SEHAB providenciará saneamento das eventuais pendências identificadas nos imóveis preliminarmente selecionados em conjunto com outras secretarias competentes.

III. **Fase de Autorização.** Nesta fase será solicitado ao poder legislativo, autorização legal para alienação dos imóveis. Cada área deverá ter sua autorização de alienação de forma individualizada.

IV. **Fase de Licitação.** Nesta fase, será selecionado o incorporador construtor que será responsável pela incorporação imobiliária do empreendimento, nos termos da Lei Federal Nº 8666, DE 21 DE JUNHO DE 1993, Lei Federal nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021 e Lei Federal nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, nos termos do artigo 13 deste Regulamento.

V. **Fase de Incorporação.** Nesta fase, o incorporador construtor vencedor deverá adotar todas as providências necessárias para viabilizar o empreendimento imobiliário nos termos previstos no Edital de Licitação. Também, nesta fase, o empreendimento em desenvolvimento ficará disponível no site do programa na aba “Empreendimentos” para que todos possam consultar informações do empreendimento.

VI. **Fase de Seleção de Demanda.** Nesta fase serão selecionadas as famílias da demanda pública que terão a oportunidade de adquirir uma unidade habitacional com subsídios. Sempre que o

**Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

número de interessados da demanda pública for superior às unidades sociais disponíveis, a seleção será realizada por meio de sorteios ordenatórios específicos para cada categoria com garantia às exigências legais de reserva de unidades habitacionais para segmentos da população, como pessoas com deficiência e idosos. Os sorteios poderão ser efetuados quantas vezes forem necessários até que se obtenha o número de famílias aptas para a próxima fase.

VII. **Fase de Concessão de Subsídio.** Durante esta fase, as famílias aprovadas pelo agente financeiro deverão firmar contratos de aquisição das unidades sociais e do respectivo financiamento imobiliário. As demais unidades do empreendimento, que não foram determinadas como unidade social, serão comercializadas pela incorporadora, constituindo a demanda privada de Mercado Popular.

## **CAPÍTULO II – DAS ATRIBUIÇÕES DO MUNICÍPIO**

**Artigo 3º** – As seguintes atribuições específicas, entre outras que se fizerem necessárias, caberão ao município, por meio da SEHAB em conjunto com as demais secretarias competentes:

- I. Indicação de potencial imóvel que esteja regular ou que seja passível de regularização, e tenha vocação urbanística e comercial para participar do Programa CASA NOVA SOROCABA;
- II. Análise técnica preliminar do potencial de viabilidade ~~dos imóveis indicados~~ do imóvel indicado para participação no Programa CASA NOVA SOROCABA;
- III. Estudo, análise e regularização jurídica imobiliária e fundiária do imóvel apresentado, tornando o imóvel apto a incorporação imobiliária e licitação, por meio do Programa CASA NOVA SOROCABA, articulado com o Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar;
- IV. Determinação dos parâmetros urbanísticos para cada empreendimento do Programa CASA NOVA SOROCABA, com a instituição de Área de Especial Interesse Social, conforme Artº 42º da LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014. “Plano Diretor”;
- V. Avaliação comercial do(s) imóvel(eis);
- VI. Proposição junto ao poder legislativo de autorização legal para alienação do bem público e para a concessão de hipoteca ou alienação fiduciária do imóvel ao agente financeiro como garantia ao financiamento para a construção do empreendimento, mediante uma contra garantia do incorporador construtor, se for o caso;
- VII. Determinação do número mínimo de unidades habitacionais a serem ofertadas para demanda pública e da área privativa mínima das mesmas;
- VIII. Realização das fases do procedimento licitatório visando a contratação do incorporador construtor;
- IX. Indicação da demanda pública prioritária, conforme definido no artigo 16 deste Regulamento;
- X. Realização do sorteio ordenatório da demanda pública;
- XI. Convocação das famílias integrantes da demanda pública, de acordo com a classificação resultante do sorteio ordenatório, para apresentação da documentação necessária para análise de crédito do agente financeiro;

### **Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

- XII. Celebração do contrato de mandato de incorporação imobiliária na forma prevista na Lei Federal nº 4.591/1964 (“Lei de Incorporação Imobiliária”), com o vencedor da licitação, incluindo a autorização para representação nos futuros contratos a serem celebrados com os adquirentes, nos termos do edital;
- XIII. Designação de servidores para acompanhar a execução do Programa;
- XIV. Convite para representantes da sociedade civil, das entidades de classe e de Direito, assim como o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social de Sorocaba (COMHABIS) e Comissão de habitação da Câmara para acompanhar os procedimentos para os sorteios da demanda pública;
- XV. Realizar inspeções e vistorias nos empreendimentos, durante todo o período de desenvolvimento do Programa CASA NOVA SOROCABA;
- XVI. Acompanhamento do desenvolvimento do Programa CASA NOVA SOROCABA até o registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento;
- XVII. Garantir a mais ampla fiscalização e o bom desenvolvimento do Programa CASA NOVA SOROCABA, nos termos deste Regulamento.

### **CAPÍTULO III – DAS ATRIBUIÇÕES DA INCORPORADORA**

**Artigo 4º** – A incorporadora selecionada para a realização do empreendimento no modelo de Fomento Habitacional por incorporação imobiliária terá como principais atribuições:

- I. Desenvolvimento de todos os projetos arquitetônicos e complementares para a construção do respectivo empreendimento imobiliário;
- II. Obtenção dos alvarás e licenças necessárias para viabilização do empreendimento perante todos os órgãos competentes;
- III. Execução completa do contrato de mandato de incorporação imobiliária celebrado com a PMS, na forma das obrigações contidas no edital de licitação e respectivo Termo de Referência, bem como na Lei de Incorporação Imobiliária;
- IV. Execução da infraestrutura não incidente que abastecerá o empreendimento, incluindo o desenvolvimento dos projetos e os custos de obra, com finalização prévia a entrega do empreendimento;
- V. Obtenção do registro da incorporação imobiliária;
- VI. Atendimento a todos os normativos do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – para tornar-se apto a operar no respectivo programa;
- VII. Obtenção de financiamento para a construção e para os futuros adquirentes aptos a participar do Programa Casa Verde e Amarela – ou seu sucessor ou similar – no montante adequado à demanda do empreendimento, com atendimento de todas as exigências emanadas pelo agente financeiro até a conclusão completa do empreendimento e de sua comercialização;

#### **Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

VIII. Realização do respectivo lançamento imobiliário, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o registro da incorporação e a formalização da disponibilização de financiamento imobiliário, bem como desenvolvimento dos trabalhos preparatórios para comercialização das unidades sociais;

IX. Celebração dos Contratos de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações –Programa Casa Verde e Amarela /FGTS com o agente financeiro, o titular do imóvel e os adquirentes das unidades habitacionais;

X. Realização por completo do empreendimento imobiliário, no prazo previsto e conforme projetos aprovados, bem como responsabilização pelas garantias correspondentes, na forma da lei;

XI. Vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes e ao condomínio instituído;

XII. Assunção de toda e qualquer responsabilidade, civil, fiscal, trabalhista, criminal ou outras de qualquer espécie, decorrente direta ou indiretamente da realização da incorporação imobiliária, isentando o Poder Público Municipal na hipótese de arguição de solidariedade ou subsidiariedade, em qualquer esfera, seja administrativa ou judicial.

## **TÍTULO II – PROCEDIMENTOS**

### **CAPÍTULO I – DA FASE PRELIMINAR**

**Artigo 5º** - A SEHAB providenciará as avaliações jurídicas e urbanísticas preliminares em conjunto com as demais secretarias competentes, com o intuito da inclusão do Imóvel no Programa CASA NOVA SOROCABA, que avaliará o que segue:

I. Com relação a avaliação jurídica:

- a) Regularidade da titularidade do Imóvel e a conformidade de sua documentação;
- b) Regularidade na descrição do perímetro do Imóvel;
- c) Verificação de eventual existência de reserva de áreas.

II. Com relação a avaliação urbanística deverá ser verificado:

- a) Parâmetros urbanísticos constantes no Plano Diretor vigente;
- b) Eventual existência de restrições urbanísticas previstas na legislação municipal;
- c) Eventual existência de restrições e ou impedimentos ambientais;
- d) Infraestrutura para abastecimento de rede de água e esgoto;

**Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

- e) Infraestrutura de rede de energia elétrica;
- f) Atendimento de coleta de resíduos sólidos “Lixo”;
- g) Atendimento de rede de transporte público;
- h) Capacidade de atendimento a rede municipal de ensino público;
- i) Capacidade de atendimento a rede municipal de saúde pública.

**Artigo 6º** - Em seguida à conclusão das análises previstas na Fase Preliminar, a SEHAB fará a emissão de relatório de seleção preliminar ou para rejeição do Imóvel apresentado, com base nas avaliações do Art. 5.

## **CAPÍTULO II – DA FASE DE ESTRUTURAÇÃO**

### **Seção I - das Providências para Estruturação**

**Artigo 7º** – A partir dos apontamentos levantados sobre o Imóvel na Fase Preliminar, a SEHAB, com apoio das demais secretarias, deverá adotar as providências necessárias para tornar o respectivo Imóvel apto a ser incluído no Programa.

**Parágrafo 1º** - Entre as providências que podem se fazer necessárias, incluem-se as seguintes:

- I. Obtenção de autorização legal para alienação do bem;
- II. Obtenção de autorização 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;
- III. Instituição de Área de Especial Interesse Social (AEIS) para adequação dos parâmetros urbanísticos, conforme item 4 do artigo 3 deste Regulamento;
- IV. Aprovação de procedimento de licenciamento expedito, nos termos do artigo 9 deste Regulamento;
- V. Saneamento de eventuais questões jurídicos imobiliários;
- VI. Saneamento de eventuais questões fundiárias;
- VII. Atualização na matrícula de eventuais contenciosos já transitados em julgado;
- VIII. Saneamento de eventuais questões ambientais;
- IX. Obtenção de declaração da concessionária de viabilidade de fornecimento de água e de coleta de esgoto ou carta de diretriz para execução de infraestrutura não incidente;
- X. Obtenção de declaração do órgão competente da Prefeitura acerca da viabilidade de coleta de resíduos sólidos domiciliares.

#### **Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

**Parágrafo 2º** - O rol indicado no artigo 7 deste Regulamento não é exaustivo e outras providências poderão ser exigidas, de acordo com as peculiaridades de cada Imóvel, e desde que devidamente justificadas no relatório de seleção preliminar.

**Parágrafo 3º** - Para identificação do valor mercadológico do Imóvel será solicitado laudo de avaliação técnica do setor responsável na Prefeitura Municipal de Sorocaba.

**Artigo 8º** – A SEHAB irá propor instituição de AEIS junto ao legislativo municipal para adequações de parâmetros urbanísticos para o fomento habitacional de interesse social. Sendo os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos abaixo indicados:

<b>Parâmetros urbanísticos</b>	<b>Valores / condições</b>
Coeficiente de aproveitamento - CA	Até <b>+1</b> referente ao Plano Diretor
Taxa de ocupação - TO	Até <b>+10%</b> referente ao Plano Diretor (Se utilizar térreo para fomento comercial)
Gabarito	Conforme CA. O número de elevadores deve ser dimensionado por tráfego e corpo de bombeiros
Gabarito sem elevadores	Térreo + 3
Área privativa mínima aceitável da UH	40 m <sup>2</sup> (min)
Programa mínimo aceito da UH	01 - Sala de estar 01 - Cozinha 01 - Área de serviço 01 - Banheiro 02 - Quartos
Vagas – unidades sociais	01 vaga por UH
Vagas - unidades de mercado	<b>Sem obrigatoriedade</b> – Quando o empreendimento estiver inserido em um raio de 2 km dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados.
	75% (min) – Quando não inserido em um raio de 2 km dos corredores exclusivos do BRT e ou dos Terminais de Ônibus Municipal já consolidados
Área permeável	20% (min)
Áreas comuns de lazer	2,5 m <sup>2</sup> por UH (min)
Compensação Urbanística	2% (min) do Valor Total do Custo da Obra, o mesmo devendo constar na Lei que instituir a área de especial interesse social.

**Parágrafo único** – Para as unidades de mercado a incorporadora construtora poderá optar em seguir os parâmetros urbanísticos do plano diretor vigente e outras normas referentes aos programas Casa Verde e Amarela ou seu sucessor.

**Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

**Artigo 9º** – A Prefeitura Municipal de Sorocaba, por meio do seu órgão competente, assegurará que o licenciamento de construção de habitação de interesse social para empreendimentos viabilizados no âmbito do Programa CASA NOVA SOROCABA serão analisados em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 60 (sessenta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo pela empresa vencedora da licitação, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB.

## **Seção II - das Unidades Sociais**

**Artigo 10.** - As unidades sociais são aquelas oferecidas à demanda pública, as quais serão equacionadas com subsídios que atenderão as famílias cadastradas no banco de dados municipal Casa Nova Sorocaba, enquadradas e sorteadas no programa, conforme edital que será publicado posteriormente.

**Parágrafo 1º** – As unidades sociais terão padrão de qualidade e dimensões conforme **ANEXO II**.

**Parágrafo 2º** - As Unidades Sociais serão divididas em dois grupos, atendendo a POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, presente no Plano Diretor LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014, em seu Art. 59 – item VI e VII:

**I** – Habitação de Interesse Social destinada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários-mínimos;

**II** – Habitação de Mercado Popular destinada a famílias de renda entre 03 (três) a 07 (sete) salários-mínimos.

**Artigo 11.** - As unidades sociais serão quantificadas conforme a valor do terreno.

**Parágrafo único** – O valor do terreno será determinado pela Seção de Periciais e Avaliações da Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Sorocaba.

**Artigo 12.** - As unidades sociais serão totalmente destinadas à demanda pública, conforme definida no artigo 16 deste Regulamento.

## **Seção III - das Unidades de Mercado Popular**

**Artigo 13.** - As demais unidades do empreendimento destinadas à demanda privada serão comercializadas pela respectiva empresa vencedora, nas condições de mercado popular, destinadas às famílias com renda até 10 (dez) salários-mínimos, observados os limites de preço de venda estabelecidos nas normativas vigentes do Programa Casa Verde e Amarela ou qualquer outro que vier a substituí-lo.

**Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)

### **CAPÍTULO III – DA FASE DE LICITAÇÃO**

**Artigo 14.** - O processo de habilitação das empresas interessadas e a seleção e homologação da empresa vencedora do certame licitatório para produção das unidades habitacionais de interesse social no respectivo Imóvel, contará com apoio e orientação técnica da SEHAB, e será desenvolvido e acompanhado pela Secretaria de Administração (SEAD).

### **CAPÍTULO IV – DA FASE DE INCORPORAÇÃO**

**Artigo 15.** – Fica a cargo da Empresa vencedora do certame licitatório o processo de desenvolvimento de incorporação imobiliária via mandato incorporador construtor para a produção das unidades habitacionais de interesse social e mercado popular, até a obtenção das respectivas aprovações do projeto e do financiamento imobiliário, incluindo a etapa de registro do memorial de incorporação, sendo que a SEHAB poderá solicitar a qualquer momento documentos e comprovantes afins.

### **CAPÍTULO VII - DA FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDA PÚBLICA**

**Artigo 16.** - A seleção da demanda apta à tentativa de aquisição das unidades habitacionais produzidas no âmbito do Programa CASA NOVA SOROCABA será realizada mediante filtro no cadastro habitacional do referido Programa.

**Parágrafo 1º** - O filtro contemplará o cumprimento das exigências legais que atribuem a reserva de vagas para alguns segmentos sociais, como deficientes e idosos, e também a identificação da demanda habitacional, conforme os parâmetros apresentados pela Fundação João Pinheiro, desde que estejam em consonância com o perfil de demanda habitacional existente nesse município.

**Parágrafo 2º** - O filtro, que caracterizará os critérios de atendimento, será apresentado em futura Resolução.

## ANEXO II

### PADRÃO DAS UNIDADES SOCIAIS

- 1) **Área útil interna mínima:** A área útil interna de cada unidade deverá ter no mínimo 40,00 m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados), contemplando, pelo menos, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, com direito a uma vaga indeterminada para veículos de passeio.
- 2) **Padrão de acabamento mínimo:** As unidades sociais deverão ser entregues da seguinte forma:
  - a) Com piso cerâmico em todos os ambientes e, as áreas molhadas deverão ser revestidas com azulejo em todas as paredes até o teto;
  - b) Com todas as louças e metais necessários, sendo eles: vaso sanitário com descarga acoplada; lavatório do banheiro; tanque; pia da cozinha; registros; torneiras do tanque, banheiro e cozinha.
- 3) **Equidade das Unidades:** As unidades sociais deverão respeitar a equidade em relação às “unidades de mercado”, no que diz respeito ao posicionamento, localização, andares e faces das fachadas do empreendimento.

#### **Palacete Scarpa**

Rua Souza Pereira, 448 - 2º andar, Centro, Sorocaba/SP,

 (15) 3212-7287

 [sorocaba.sp.gov.br](http://sorocaba.sp.gov.br)