

**PREFEITURA DE SOROCABA  
MINUTA DE EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº XX/2023 SEHAB**

**MINUTA DE EDITAL DE CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS NA HABILITAÇÃO DE TERRENOS E/OU GLEBAS PRIVADAS PARA UTILIZAÇÃO DO PROGRAMA DE FOMENTO HABITACIONAL “MINHA CASA, MINHA VIDA” NO ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL SELECIONADA PELA SECRETARIA DA HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.**

**PREÂMBULO**

O MUNICÍPIO DE SOROCABA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas –CNPJ sob o nº 46.634.044/0001-74, localizada na Avenida Engenheiro Carlos Reinaldo Mendes nº 3.041, no Bairro Alto da Boa Vista em Sorocaba/SP, CEP: 18013-280, por meio da Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária, neste ato e nos termos da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, representada pelo Secretário da Habitação e Regularização Fundiária, Tiago da Guia Oliveira, torna público o presente Edital de Credenciamento.

**01 – DO OBJETO**

**1.1** O presente edital tem por objeto tornar PÚBLICO o credenciamento de interessados na habilitação de terrenos e/ou glebas privadas para utilização do programa de fomento habitacional “MINHA CASA, MINHA VIDA” no atendimento à demanda habitacional, no âmbito do Município de Sorocaba-SP.

**1.2** O objetivo do credenciamento é a hierarquização dos interessados conforme o disposto neste edital.

**1.3** A seleção da demanda habitacional será por meio de colaboração da iniciativa pública e será disponibilizada à iniciativa privada na ocasião da hierarquização,

conforme os melhores colocados de acordo com os critérios e pontuações estabelecidos neste edital.

**1.4** As áreas aprovadas no financiamento do programa de fomento habitacional “MINHA CASA, MINHA VIDA” pela instituição financeira competente e melhores hierarquizadas no município conforme disposto neste edital, poderão ser instituídas como Áreas de Especial Interesse Social para os devidos trâmites e fins.

**1.5** O presente reger-se-á sob as disposições da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e demais normas correlatas.

## **02 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

Poderão participar do presente Credenciamento quaisquer proprietários de terrenos e/ou glebas privadas, incorporações ou terceiros com a devida procuração, que tenham atendam, obrigatoriamente, os critérios a seguir, com o intuito de inserção e utilização da prerrogativa do programa de fomento habitacional “MINHA CASA, MINHA VIDA”.

## **03 - DOS PARÂMETROS**

### **3.1 PARÂMETROS OBRIGATÓRIOS**

Os parâmetros essenciais para a promoção de habitação social de qualidade têm como base as diretrizes do Plano Diretor Municipal Vigente e Lei Federal de Parcelamento nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Os parâmetros aqui listados possuem caráter desclassificatório quando não cumpridos.

a) Área **não ocupada** (livre de construção);

- b) Área **a partir de 5.000 m<sup>2</sup>** (cinco mil metros quadrados);
- c) Inserção na **malha urbana consolidada**;
- d) Localização em zonas que **permitam Uso Residencial em Lotes – RL e Uso Residencial em Glebas – RG**, segundo o art. 107, Lei Municipal 11.022/14 (Plano Diretor vigente):
  - I. Zona Central – ZC;
  - II. Zona Predominantemente Institucional – ZPI;
  - III. Zona Residencial 1 – ZR1;
  - IV. Zona Residencial 2 – ZR2;
  - V. Zona Residencial 3 – ZR3;
  - VI. Zona Residencial 3 expandida – ZR3-exp;
  - VII. Corredor de Comércio e Serviços 1 – CSS1;
  - VIII. Corredor de Comércio e Serviços 2 – CSS2;
  - IX. Corredor de Comércio e Serviços 3 – CSS3;
  - X. Corredor de Circulação rápida – CCR;
- e) Respeitar os parâmetros contidos na Lei Federal 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano), Art. 3º, Parágrafo único:
  - “Art. 3º (...)
  - Parágrafo único – Não será permitido o parcelamento do solo:
    - I – Em terrenos **alagadiços e sujeitos a inundações**, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
    - II – Em terrenos que tenham sido **aterrados com material nocivo à saúde pública**, sem que sejam previamente saneados;
    - III – Em terrenos com **declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento)**, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
    - IV – Em terrenos onde as **condições geológicas não aconselham a edificação**;

V – Em **áreas de preservação ecológica** ou naquelas **onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis**, até a sua correção. ”

- f) Situar-se em locais que **não façam parte de projetos de infraestrutura e/ou institucionais**, já aprovados;
- g) Vazios urbanos inseridos em regiões com **rede de infraestrutura básica implantada** – iluminação pública, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, possibilidade de ligações domiciliares de água e energia elétrica;
- h) Proximidade com **equipamentos públicos ou serviços comunitários usuais** dentro de um raio de até 2 km (dois quilômetros) relacionados a educação, saúde, cidadania, cultura, esporte e lazer;
- i) Não possuir a condição de área encravada, sendo que a **testada deverá confrontar o logradouro** (frente com a rua).  
A testada deverá respeitar os valores mínimos estabelecidos de acordo com as zonas de uso, segundo o art. 125, Lei Municipal 11.022/14 (Plano Diretor vigente);
- j) **Não incidir em áreas de risco**, sujeitas a enchentes, alagamentos, movimentação de maciço, falhas geológicas, entre outros – parâmetro que poderá ser verificado por base de dados disponibilizada pela Defesa Civil;
- k) Possuir acesso ao **serviço de coleta de lixo e transporte público**;

## **04 – DOS CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO**

### **4.1 ÁREA ÚTIL DE APROVEITAMENTO DO TERRENO**

Referente a porcentagem de área passível de ocupação com edificações, respeitando as especificidades físico-regionais e parâmetros ambientais.

Casos não passíveis de ocupação com edificação:

- a) Incidência em APP;
- b) “Faixa *non aedificandi*”;
- c) Maciços de vegetação significantes, conforme disposto no Decreto Municipal nº 21.007, de 05 de fevereiro de 2.014;
- d) Entre outros.

Pontuação baseada na porcentagem de área útil em relação à área total do terreno. A pontuação possui peso 5 (cinco) em relação aos demais parâmetros, sendo a pontuação máxima 1 (um) x peso 5 (cinco) = 5 (cinco).

*Pontuação = (Área total do terreno – Área não passível de ocupação com edificações) / Área total do terreno x peso 5*

Exemplo:

Área total do terreno = 10.000 m<sup>2</sup>

Área de incidência em APP = 3.000 m<sup>2</sup> (30% do total)

Pontuação = (10.000 m<sup>2</sup> – 3.000 m<sup>2</sup>) / 10.000 m<sup>2</sup> x peso 5

Pontuação = 7.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup> x peso 5

Pontuação = 0,7 x peso 5 = **3,5**

#### **4.2. PROPORÇÃO ENTRE AS DIMENSÕES DO TERRENO**

Tem por objetivo a seleção de terrenos com dimensões mais proporcionais possíveis e, conseqüentemente, passíveis de melhor aproveitamento. A pontuação correspondente será a proporção entre a área do maior círculo inserido na área útil do terreno e a área útil total.

A pontuação possui peso 1 (um) em relação aos demais parâmetros, sendo a pontuação máxima 1 (um) x peso 1 (um) = 1 (um).

Pontuação = Área do maior círculo inserido na área útil / Área útil total do terreno

Exemplo:

Raio do maior círculo inserido na área útil do terreno = 25 m

Área útil total do terreno = 7.000 m<sup>2</sup>

Área do maior círculo inserido na área útil do terreno =  $\pi$  (pi) x r<sup>2</sup>

Área do maior círculo inserido na área útil do terreno = 3,14 x (25 m)<sup>2</sup>

Área do maior círculo inserido na área útil do terreno = 3,14 x 625 m = 1.962,5 m<sup>2</sup>

Pontuação = 1.962,5 m<sup>2</sup> / 7.000 m<sup>2</sup> = **0,28**

#### **4.3. PROXIMIDADE DOS PRINCIPAIS EIXOS DE TRANSPORTE PÚBLICO E TERMINAIS**

Tem por objetivo a seleção de terrenos mais bem assistidos pelo transporte público do município. Pontuação correspondente a 0,5 (cinco décimos) se localizada nas seguintes áreas:

- a) 300 (trezentos) metros dos eixos BRT Itavuvu, Ipanema e Oeste;
- b) 400 (quatrocentos) metros dos eixos estruturais do BRT – Centro, Hermelino Matarazzo, Comendador Oerterer, General Osório, Leste e Sul;
- c) 600 (seiscentos) metros dos terminais de ônibus São Bento, Vitória Régia, Nova Manchester;
- d) 1.000 (mil) metros dos terminais Santo Antônio e São Paulo.

Pontuação possui peso 2 (dois) em relação aos demais parâmetros.

*Pontuação = (soma das incidências nas áreas determinadas) x 0,5 x peso 2*

Exemplo:

Localização do terreno:

200 m do eixo BRT Itavuvu;

600 m do Terminal Vitória Régia.

Incidência nas áreas determinadas = 2

Pontuação = 2 incidências nas áreas determinadas x 0,5 x peso 2 = **2,0**

#### **4.4. PROXIMIDADE COM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU SERVIÇOS COMUNITÁRIOS USUAIS**

O ranqueamento se dará conforme a proximidade dos equipamentos públicos ou serviços comunitários usuais dentro de um raio de até 2 km (dois quilômetros):

- a) Pontuação de 0,4 (quatro décimos) para cada equipamento de educação, saúde e cidadania em raio de até 1 km (um quilômetro), com adicional de 0,1 (um décimo) para equipamentos de educação municipais;
- b) Pontuação de 0,2 (dois décimos) para cada equipamento de educação, saúde e cidadania em raio a partir de 1 km (um quilômetro) a 2 km (dois quilômetros), com adicional de 0,05 (cinco centésimos) para equipamentos de educação municipais;
- c) Pontuação de 0,2 (dois décimos) para cada equipamento de cultura, esporte e lazer em um raio de até 1 km (um quilômetro);
- d) Pontuação de 0,1 (um décimo) para cada equipamento de cultura, esporte e lazer em um raio a partir de 1 km (um quilômetro) a 2 km (dois quilômetros).

No caso de equipamentos de educação, saúde, cidadania, cultura e esporte e lazer, excetuando-se parques municipais, situados tanto no raio de 1 km como no raio de até 2 km, será computada a pontuação mais favorável uma única vez. Para os parques municipais situados tanto no raio de 1 km como no raio de até 2 km, será computada a pontuação duas vezes, ou seja, será realizada a somatória das pontuações referentes aos raios.

Categorias e tipos de equipamentos:

- a) Educação – CEI, Creches conveniadas, Escolas Municipais, Escolas Estaduais, ETECs, FATECs, SESI, SENAI, SENACs;
- b) Saúde – UBSs, UPAs, Hospitais Públicos;
- c) Cidadania – CRASs, CREA, CEREM, Centro POP, CRI, Clube do Idoso, Territórios Jovem, Casas do Cidadão, Poupa Tempo;
- d) Cultura, Esporte e Lazer – Bibliotecas públicas, Museus, Centros Culturais, Centro Esportivos, Centros de Artes e Esportes Unificados, SESC, Parques Municipais.

Pontuação possui peso 1 (um) em relação aos demais parâmetros.

*Pontuação = (total de equipamentos de educação, saúde e cidadania em um raio de 1 km x 0,4) + (total de equipamentos de educação municipais em um raio de 1 km x 0,1) + (total de equipamentos de educação, saúde e cidadania em um raio de a partir de 1 km até 2 km x 0,2) + (total de equipamentos de educação municipais a partir de um raio de 1 km até 2 km x 0,05) + (total de equipamentos de cultura, esporte e lazer em um raio a partir de 1 km até 2 km x 0,2) + (total de equipamentos de cultura, esporte e lazer em um raio a partir de 1 km até 2 km x 0,1)*

Exemplo:

Tipos de equipamentos em um raio de 1 km do terreno:

- a) 7 equipamentos de educação, sendo 3 municipais;
- b) 1 equipamento de saúde;
- c) 0 equipamento de cidadania;
- d) 2 equipamentos de cultura, esporte e lazer.

Tipos de equipamentos em um raio a partir de 1 km até 2 km do terreno:

2 equipamentos de educação, sendo 1 municipal;  
3 equipamentos de saúde;  
1 equipamento de cidadania;  
3 equipamentos de cultura, esporte e lazer.

Pontuação =  $(7+1+0) \times 0,4 + (3) \times 0,1 + (2+3+1) \times 0,2 + (1) \times 0,05 + (2) \times 0,2 + (3) \times 0,1$

Pontuação = 3,2 + 0,3 + 1,2 + 0,05 + 0,4 + 0,3 = **5,45**

## **05 - DO CRITÉRIO DE DESEMPATE**

Em caso de empate, serão aplicados, na respectiva ordem, os seguintes critérios abaixo:

- 1) Maior tamanho de área útil;
- 2) Maior número de equipamentos em um raio de 2 km.;
- 3) Sorteio de maneira impessoal, deixando por conta do acaso a escolha, com transparência para apuração, com acompanhamento do Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – COMHABIS.

## **06 - DO CREDENCIAMENTO**

**6.1.** O pedido de credenciamento das pessoas jurídicas ou físicas deverá ser realizado por intermédio de preenchimento de Ficha de Inscrição no período de 30 (trinta) dias corridos a partir da publicação do edital no Diário Oficial do Município.

**6.2.** No ato do credenciamento, os(as) interessados(as) deverão apresentar cópias simples digitalizadas e enviadas para o [vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br](mailto:vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br), dos seguintes documentos ou equivalentes:

1. Cópia do Contrato Social atualizado, quando for o caso;
2. Cópias do RG e CPF do interessado ao credenciamento;
3. Cópia do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), quando for o caso;
4. Matrícula atualizada do local pleiteado;
5. Cópia da capa e contra capa do IPTU atualizado;
6. Certidão Negativa de Débitos atualizada do local pleiteado;
7. Levantamento planialtimétrico em KMZ ou DWG com sobreposição;

8. Fotos atualizadas do entorno do local do imóvel a fim de situar os equipamentos públicos;
9. Fotos comprobatórias da infraestrutura e serviços públicos ofertados do local pleiteado;
10. Endereços eletrônicos;
11. Contatos telefônicos.

**6.3.** O formulário de inscrição em formato “PDF” estará disponível para download na página da Prefeitura de Sorocaba – Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária. Link da página: <https://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/> (Anexo I)

## **07 - DOS PRAZOS**

**7.1.** A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária publicará a lista do ranqueamento dos interessados em até 30 (trinta) dias úteis após o fim do prazo de inscrição, no Diário Oficial do Município e na página oficial da Prefeitura de Sorocaba, a fim de transparência de informações prestadas à sociedade civil.

**7.2.** A Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária, durante a avaliação da solicitação de credenciamento, poderá solicitar, a seu critério, esclarecimentos e/ou documentos adicionais a qualquer interessado(a), bem como realizar diligências.

**7.3.** Com fundamento no artigo nº 33, da Lei Municipal nº 10.964/2014, não impedirá a continuidade do processo se houver a desistência do requerente, mediante manifestação escrita.

**7.4.** O credenciamento dos interessados terá validade pelo período de 06 (seis) meses a partir da sua efetivação com a municipalidade.

## **08 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1** Qualquer pessoa, física ou jurídica, no prazo de cinco dias úteis, contado da data de publicação do edital, poderá impugná-lo.

**8.2** As decisões relativas às impugnações serão comunicadas diretamente ao interessado, publicada no Diário Oficial do Município e divulgadas no site <https://www.sorocaba.sp.gov.br>.

**8.3** Eventuais impugnações, dúvidas ou solicitação de esclarecimentos complementares, deverão ser encaminhadas pelo e-mail [vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br](mailto:vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br).

**8.4** Caberá recurso do resultado final do credenciamento público, no prazo de cinco dias úteis, contado da data de sua publicação no Diário Oficial do Município.

**8.5** Os casos omissos deverão ser resolvidos pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária.

Sorocaba, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

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

**ANEXO I**

**FICHA DE CREDENCIAMENTO**

Nome/Razão Social: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_ RG: \_\_\_\_\_

Endereço do imóvel : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bairro: \_\_\_\_\_ Município: \_\_\_\_\_

CEP: \_\_\_\_\_ Telefone (s): \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Vem por meio desta requerer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Nos Termos do art. 7º, "caput", inciso I, da Lei nº 13.709/2018, autorizo o armazenamento e manutenção dos dados fornecidos na inscrição por tempo indeterminado.

Sorocaba, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_

Assinatura do Requerente

O formulário de inscrição em formato “PDF” estará disponível para download na página da Prefeitura de Sorocaba – Secretaria da Habitação e Regularização Fundiária. Link da página: <https://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/>

## ANEXO II

### TABELA RESUMO DOS CRITÉRIOS DE PONTUAÇÃO

#### PROXIMIDADE DOS PRINCIPAIS EIXOS DE TRANSPORTE PÚBLICO E TERMINAIS

Referência	Distância do terreno ou gleba	Pontuação
Corredor BRT Itavuvu	Até 300 m	0,5
Corredor BRT Ipanema	Até 300 m	0,5
Corredor BRT Oeste	Até 300 m	0,5
Corredor Estrutural Centro	Até 400 m	0,5
Corredor Estrutural Hermelino Matarazzo	Até 400 m	0,5
Corredor Estrutural Comendador Oerterer	Até 400 m	0,5
Corredor Estrutural General Osório	Até 400 m	0,5
Corredor Estrutural Leste	Até 400 m	0,5
Corredor Estrutural Sul	Até 400 m	0,5
Terminal São Bento	Até 600 m	0,5
Terminal Vitória Régia	Até 600 m	0,5
Terminal Nova Manchester	Até 600 m	0,5
Terminal Santo Antônio	Até 1.000 m	0,5
Terminal São Paulo	Até 1.000 m	0,5

#### PROXIMIDADE COM EQUIPAMENTOS PÚBLICOS OU SERVIÇOS COMUNITÁRIOS USUAIS

<b>Categoria do equipamento</b>	<b>Equipamento</b>	<b>Distância do terreno ou gleba</b>	<b>Pontuação</b>
Educação	Escola Estadual, ETEC, FATEC, SESI, SENAI, SENAC	Até 1 km	0,4
		A partir de 1 km até 2 km	0,2
Educação Municipal	CEI, Creche Conveniada, Escola Municipal	Até 1 km	0,5
		A partir de 1 km até 2 km	0,3
Saúde	UBS, UPA, Hospital Público	Até 1 km	0,4
		A partir de 1 km até 2 km	0,2
Cidadania	CRAS, CREA, CEREM, Centro POP, CRI, Clube do Idoso, Território Jovem, Casa do Cidadão, Poupa Tempo	Até 1 km	0,4
		A partir de 1 km até 2 km	0,2
Cultura	Biblioteca Pública, Museu, Centro Cultural	Até 1 km	0,2
		A partir de 1 km até 2 km	0,1
Esporte e Lazer	Centro Esportivo, Centro de Artes e Esportes Unificados, SESC, Parque Municipal	Até 1 km	0,2
		A partir de 1 km até 2 km	0,1

**Participe por meio do Google Forms:**

[https://docs.google.com/forms/d/14X8iZrYqdYFEldvToflY2zAZcfPmzmvoE2VwpXsPj1Y/viewform?edit\\_requested=true](https://docs.google.com/forms/d/14X8iZrYqdYFEldvToflY2zAZcfPmzmvoE2VwpXsPj1Y/viewform?edit_requested=true)

**Opiniões / Sugestões / Dúvidas:**

Assunto: EDITAL MCMV 2023

E-mail: [vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br](mailto:vaziosurbanos@sorocaba.sp.gov.br)