

EDITAL DE CREDENCIAMENTO

PROGRAMA DE APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL

MODALIDADE CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

LITORAL

Sumário

PROGRAMA DE APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL MODALIDADE CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO CREDENCIAMENTO Nº 001/ 2023

1.	FINALIDADES	3
1.1.	A realização deste Credenciamento tem por finalidades:	3
2.	OBJETO.....	3
a)	Lote 1 – Bertioga.....	4
b)	Lote 2 – Cubatão.	4
c)	Lote 3 - Guarujá.	4
d)	Lote 4 - Itanhaém,	4
e)	Lote 5 – Mongaguá.....	4
f)	Lote 6 – Peruíbe.	4
g)	Lote 7 – Praia Grande.	4
h)	Lote 8 – Santos.	4
i)	Lote 9 – São Vicente.....	4
2.3.1.2	COMPARTIMENTO 2 – LITORAL NORTE.....	4
a)	Lote 1 – Caraguatatuba.	4
b)	Lote 2 – Ilha Bela.	4
c)	Lote 3 – São Sebastião – Juquehy.....	4
d)	Lote 4 – São Sebastião – Boiçucanga.....	4
e)	Lote 5 - São Sebastião – Maresias.....	4
f)	Lote 6 – São Sebastião – Centro.....	4
g)	Lote 7 – São Sebastião – Enseada.....	4
h)	Lote 8 – Ubatuba.....	4
3.	CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO.....	4
4.	PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL.....	5
5.	DOS PROCEDIMENTOS PARA CREDENCIAMENTO	6
5.1	Da Forma de Apresentação das Propostas	6
5.3.	Documentos Pessoais dos Proponentes.....	7
5.4.	Da Análise das Propostas	8
5.5.	Da Categorização e Classificação das Propostas	8
5.6.	Dos Recursos	9
5.7.	Da Validação das Propostas.....	9
5.8.	Do Prazo de Vigência	9
5.9.	Da Revogação.....	10
6.	Do Processamento da Carta de Crédito Associativo.....	10
6.2.	Do Processamento dos Financiamentos aos Beneficiários Finais	10
7.	DOS RECURSOS ORÇAMETÁRIOS E FINANCEIROS.....	12
8.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
9.	DOS ANEXOS	12

EDITAL DE CREDENCIAMENTO
PROGRAMA DE APOIO AO CRÉDITO HABITACIONAL
MODALIDADE CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

CREDENCIAMENTO Nº_001/ 2023

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU torna público para conhecimento dos interessados, que, observadas as condições deste Edital e, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.303, de 2016, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU, e demais normas legais e regulamentares aplicáveis à execução da Política Estadual de Habitação, realizará o credenciamento de Agentes Promotores mediante apresentação de projetos de empreendimentos habitacionais para a eventual e futura comercialização e financiamento das unidades autônomas deles derivadas às famílias cadastradas e selecionadas pela CDHU, no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA).

1. FINALIDADES

1.1. A realização deste Credenciamento tem por finalidades:

- a) Contar com as expertises e agilidade do setor privado para produzir no menor tempo possível quantidade de habitações regulares e seguras para erradicar, ou no mínimo mitigar, as situações de risco a ficam expostas a população moradora dos morros, encostas e áreas alagáveis do litoral paulista;
- b) Compor ação de médio e longo prazo para viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais dotados da infraestrutura e regularidade adequadas às condições geográficas e geológicas das áreas especificadas neste Edital;
- c) Destinar as habitações que vierem a ser produzidas a famílias que constituem o alvo da política pública de habitação do Estado, cuja prioridade é atender aquelas com renda de até 5 (cinco) salários mínimos, nas condições de atendimento e financiamento praticadas pela CDHU.

2. OBJETO

2.1 Constitui objeto deste procedimento a obtenção de propostas para credenciamento de Agentes Promotores mediante apresentação de projetos de empreendimentos habitacionais, em desenvolvimento ou a serem desenvolvidos, que possam se classificar como habitação de interesse social, para a eventual e futura destinação das unidades autônomas deles derivadas às famílias cadastradas e selecionadas pela CDHU, mediante financiamento no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo, de acordo com as diretrizes do programa.

2.1.1 São Agentes Promotores, para os fins deste Credenciamento, pessoas físicas ou jurídicas, que possam atuar como desenvolvedores imobiliários, isoladamente ou em associação com terceiros, nos termos das Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979 e nas demais leis e normas, de âmbito federal, estadual e municipal, aplicáveis a programas e ações de desenvolvimento urbano e habitação.

2.1.2 Em se tratando de pessoa física, até a data da emissão da Carta de Crédito Associativa deverá comprovar vínculo formal com pessoa jurídica que detenha qualificação técnica para desenvolver parcelamento do solo, a incorporação imobiliária ou a construção dos empreendimentos.



2.2 O Credenciamento enquadra-se na modalidade Programada a que se refere o artigo 42 do Decreto Estadual nº 53.823/2008.

2.3 Do Compartimento Territorial e Lotes

2.3.1 Os compartimentos territoriais planejados para o Credenciamento de Agentes Promotores e empreendimentos são os seguintes:

2.3.1.1 COMPARTIMENTO 1 - BAIXADA SANTISTA

- a) Lote 1 – Bertióga.
- b) Lote 2 – Cubatão.
- c) Lote 3 - Guarujá.
- d) Lote 4 - Itanhaém,
- e) Lote 5 – Mongaguá.
- f) Lote 6 – Peruíbe.
- g) Lote 7 – Praia Grande.
- h) Lote 8 – Santos.
- i) Lote 9 – São Vicente.

2.3.1.2 COMPARTIMENTO 2 – LITORAL NORTE

- a) Lote 1 – Caraguatatuba.
- b) Lote 2 – Ilha Bela.
- c) Lote 3 – São Sebastião – Juquehy.
- d) Lote 4 – São Sebastião – Boiçucanga.
- e) Lote 5 - São Sebastião – Maresias
- f) Lote 6 – São Sebastião – Centro
- g) Lote 7 – São Sebastião – Enseada
- h) Lote 8 – Ubatuba

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 Poderão participar do Credenciamento pessoas físicas ou jurídicas que possam atuar como desenvolvedores imobiliários, isoladamente ou em associação com terceiros, nos termos das Leis Federais nº 4.591, de 1964, nº 6.766, de 1979, e nas demais leis e normas de âmbito federal, estadual e municipal, aplicáveis a programas e ações de desenvolvimento urbano e habitação, que, para os fins deste Edital, serão consideradas Agentes Promotores.

3.2 Não será admitida a participação de interessados que incorram nos impedimentos previstos no art. 38 da Lei Federal nº 13.303, de 2016 e no art. 65 do Regulamento de Licitações e Contratos da CDHU, e em outras disposições legais, a saber:

3.2.1 Encontrem-se em situação irregular perante o Ministério do Trabalho (art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal);

3.2.2 Tenham administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social que seja diretor ou empregado da CDHU;

- 3.2.3 Estejam cumprindo a pena suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pela CDHU, na forma do art. 83, inciso III, da Lei Federal nº 13.03, de 2016, ou do art. 7º da Lei Federal nº 10.520/02, enquanto perdurarem os efeitos da sanção, conforme o caso;
 - 3.2.4 Tenham sido declaradas inidôneas pela União, por Estado ou pelo Distrito Federal, na forma do inciso IV, do art. 87, da Lei Federal nº 8.666/93;
 - 3.2.5 Sejam constituídas por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
 - 3.2.6 Tenham administrador que sejam sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
 - 3.2.7 Sejam constituídas por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
 - 3.2.8 Tenham administrador que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
 - 3.2.9 Tenham, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;
 - 3.2.10 Cumpram as normas relativas à saúde e segurança no trabalho dos seus funcionários, nos termos do parágrafo único do art. 117 da Constituição do Estado de São Paulo;
 - 3.2.11 Tenham sofrido a pena de interdição temporária de direito, nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 9.605/98;
 - 3.2.12 Tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do inciso II, do art. 38, da Lei Federal nº 12.529/11;
 - 3.2.13 Tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do art. 12 da Lei Federal nº 8.429/92;
 - 3.2.14 Tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do art. 108 da Lei Complementar Estadual nº 709/93;
 - 3.2.15 Tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública Estadual, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos dos incisos IV e V, do art. 33, da Lei Federal nº 12.527/11 e dos incisos IV e V, do art. 74, do Decreto Estadual nº 58.052/12;
 - 3.2.16 Tenham proprietário, mesmo na condição de sócio, que tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a CDHU há menos de 6 (seis) meses;
 - 3.2.17 Sejam integradas por empregados, cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação, dirigentes da CDHU, ou ainda seus cônjuges ou companheiros ou parentes até o 3º grau, inclusive de autoridade do Estado de São Paulo;
- 3.3 Os interessados deverão apresentar a Declaração de Sujeição ao Edital contida no Anexo IV.
- 3.4 Não será permitida a participação de empresas sob a forma de consórcio.

4. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL



- 4.1 Os interessados poderão solicitar esclarecimentos ou impugnar o Edital, por escrito, no sítio eletrônico da CDHU: <https://www.cdhu.sp.gov.br/>, em até 5 (cinco) dias úteis imediatamente anteriores à data inicial do período de apresentação das propostas mencionado no subitem 5.1.2 abaixo.
- 4.2 Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações ao Edital serão respondidos pela Gerência de Licitações até o dia útil imediatamente anterior à data inicial do período de apresentação das propostas mencionado no subitem 5.1.2 abaixo.
- 4.3 Se os pedidos de esclarecimento ou as impugnações ao Edital não forem respondidos no prazo fixado no subitem anterior, o período de credenciamento será estendido proporcionalmente, exceto se as questões apresentadas forem consideradas impertinentes ao objeto ou de caráter meramente protelatório ao credenciamento.
- 4.4 Somente deverão ser consideradas as informações prestadas por escrito pela CDHU.
- 4.5 Os esclarecimentos prestados serão disponibilizados no sítio eletrônico da CDHU: <http://cdhu.sp.gov.br>, sendo de responsabilidade dos interessados seu acesso.
- 4.6 No caso de ausência de solicitação, pelos interessados, de esclarecimentos adicionais aos ora fornecidos, pressupõe-se que os elementos constantes deste ato convocatório são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, posteriormente, qualquer reclamação.

5. DOS PROCEDIMENTOS PARA CREDENCIAMENTO

5.1 Da Forma de Apresentação das Propostas

- 5.1.1 As propostas serão apresentadas **EXCLUSIVAMENTE POR MEIO DIGITAL**, mediante acesso ao endereço eletrônico <http://cdhuonline.cdhu.sp.gov.br/credenciamento>, onde será juntada a documentação exigida para tanto.
- 5.1.2 O período para a apresentação das propostas iniciar-se-á em 10 de julho de 2023 até 10 de julho de 2026, que poderá ser prorrogado pela CDHU.
- 5.1.3 As propostas deverão considerar as seguintes categorias de empreendimento, segundo o seu estágio de preparo ou elaboração:
- 5.1.3.1 **REGISTRADOS**: aqueles cujos parcelamentos do solo ou incorporações imobiliárias estiverem devidamente registrados nos serviços de registro de imóveis competentes;
- 5.1.3.2 **APROVADOS**: aqueles cujos parcelamentos do solo ou incorporações imobiliárias estejam aprovados e licenciados, com os respectivos alvarás expedidos e publicados oficialmente e dentro da validade;
- 5.1.3.3 **EM APROVAÇÃO**: aqueles cujos projetos urbanísticos acham-se elaborados e protocolizados para análise junto aos órgãos e entidades públicos competentes para aprovação;
- 5.1.3.4 **ÁREAS PARA DESENVOLVIMENTO**: áreas para desenvolvimento urbano e habitação, cuja apresentação deve ser instruída com estudos, anteprojetos ou, se existirem, diretrizes urbanísticas emitidas, que demonstrem a aptidão para receber projetos que possam ser enquadrados para servir aos fins deste Edital.
- 5.1.4 Os participantes que desejarem apresentar mais de uma proposta, ainda que para uma mesma área, poderão fazê-lo, desde que cada proposta seja apresentada de modo independente em conformidade com o disposto no Anexo II.

- 5.1.5 Os proponentes dos empreendimentos terão de ser os titulares dos direitos sobre eles ou estarem vinculados aos titulares tabulares por meio de negócio jurídico, ainda que preliminar, válido com declaração expressa de ambos de que conhecem e aceitam os termos deste Edital.
- 5.2. A formulação das propostas deverá ser acompanhada, também digitalmente e no mesmo sítio eletrônico mencionado subitem 5.1.1 acima, dos seguintes documentos, os quais se presumirão fidedignos:
- 5.2.1. Requerimento de Credenciamento – Modelo consta do Anexo II
- 5.2.2. Carta com Indicação do Representante – Modelo consta do Anexo III, fazendo-se acompanhar do documento de identidade, CPF e comprovante de endereço do representante.
- 5.2.3. Declaração de Sujeição ao Edital. Modelo consta do Anexo IV.
- 5.2.4. Declaração de Análise de Risco. Modelo consta do Anexo V.
- 5.2.5. Declaração de Renúncia de Indenização. Modelo consta do Anexo VI.
- 5.2.6. Declaração de Elaboração Independente de Proposta. Modelo consta do Anexo VI
- 5.3. Documentos Pessoais dos Proponentes.
- 5.3.1. Proponente pessoa física:
- a) Cópia digital do documento de identidade e do CPF;
 - b) Cópia digital de comprovante de endereço residencial.
- 5.3.2. Proponente pessoa jurídica:
- a) Cópia digital da inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF;
 - b) Cópia digital de Certidão de Breve Relato da Junta Comercial;
 - c) Cópia(s) digital(s) do(s) documento(s) de identidade e do(s) CPF(s) do(s) sócio(s) administrador(es);
 - d) Cópia(s) digital(s) de comprovante(s) do(s) endereço(s) do(s) sócio(s) administrador(es);
- 5.3.3. Documentação Técnica e Jurídica do Empreendimento Proposto, conforme existirem em função das categorias mencionadas nos subitens 5.1.3.1 a 5.1.3.4, acima.
- a) Cópia digital da Certidão de Matrícula ou transcrição atualizada (até 30 dias da expedição) da área objeto da implantação;
 - b) Cópia digital (pdf) do levantamento planialtimétrico da área/terreno;
 - c) Cópia digital (kmz) do levantamento planialtimétrico da área/terreno;
 - d) Cópia digital (pdf) da certidão de diretrizes urbanísticas emitida pelos órgãos competentes;
 - e) Cópia digital (pdf) do auto/alvará de aprovação/execução;
 - f) Cópia digital (pdf) do auto/alvará de licenciamento ambiental;
 - g) Cópia digital (pdf) da planta de implantação do empreendimento ou dos estudos, conforme o caso.

5.4. Da Análise das Propostas

- 5.4.1. A análise das propostas será feita por Comissão Especial de Credenciamento designada em ato próprio do Presidente da CDHU, que se reserva o direito de, em qualquer fase deste procedimento, requerer a autenticação física de quaisquer documentos caso pareça dúvida sobre sua fidedignidade.
- 5.4.2. A cada 03 (três) meses, contados a partir da data inicial para apresentação das propostas, de que trata o subitem 5.1.2 a CDHU promoverá a análise a que se refere o item 5.4.1, acima, das novas propostas apresentadas no período.
- 5.4.3. Serão credenciadas todas as propostas que apresentarem a documentação exigida nos subitens 5.2 e 5.3, acima, e em conformidade com as exigências legais e as estabelecidas neste Edital.
- 5.4.4. A Comissão Especial de Credenciamento verificará o atendimento das condições e documentos exigidos neste Edital e indeferirá as propostas dos agentes promotores que:
- a) não apresentem quaisquer dos documentos exigidos nos subitens 5.2 e 5.3, acima, ou que contenham documentos rasurados e/ou ilegíveis, ressalvado o disposto no subitem 5.4.4, abaixo; ou
 - b) forem apresentadas por pessoas jurídicas ou físicas que incorram nas vedações do subitem 3.2.
- 5.4.5. É facultado à CDHU, desde que não seja alterada a substância da proposta, adotar medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades na documentação de habilitação ou complementar a instrução do processo.
- 5.4.6. O desatendimento de exigências formais não essenciais não implicará indeferimento de participação ou de credenciamento, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da impessoalidade e da isonomia, admitida a concessão de prazo, pela autoridade competente mediante provocação da anexo para o saneamento de erros ou falhas relativas à documentação.
- 5.4.7. Para efeitos de credenciamento, serão considerados vícios sanáveis os defeitos relacionados a documentos que declarem situações pré-existentes.
- 5.4.8. Não sendo corrigida de modo adequado a documentação do interessado, este não poderá ser credenciado.

5.5. Da Categorização e Classificação das Propostas

- 5.5.1. A CDHU procederá à categorização das propostas, de acordo com o preconizado nos subitens 5.1.3.1 a 5.1.3.4, acima, e, depois, as classificará segundo os compartimentos territoriais e lotes especificados no subitem 2.4 deste Edital.
- 5.5.2. Havendo dentro de uma mesma categoria mais de uma proposta a CDHU definirá a ordem de preferência devidamente fundamentada e que considerem o preenchimento do maior número dos seguintes critérios:
- a) menor prazo de entrega do empreendimento;
 - b) atendimento do maior número das diretrizes preferenciais constantes do Anexo I deste Edital.
 - c) menor valor da unidade habitacional, comprovada mediante discriminação dos seus componentes.

5.5.2.1. Os critérios serão equivalentes entre si e, para efeito de preferência de escolha, serão considerados na ordem em que se encontram dispostos no subitem 5.5.2, acima.

5.5.2.2. Persistindo a igualdade na aplicação dos critérios previstos no subitem 5.5.2, será realizado sorteio.

5.5.2.3. Ocorrendo alteração da categorização do empreendimento, devidamente comprovada, durante o período de análise das propostas, a CDHU considerará esta alteração para fins de classificação.

5.6. Dos Recursos

5.6.1. A Comissão Especial de Credenciamento, por meio de divulgação no sítio eletrônico da CDHU: <https://www.cdhu.sp.gov.br>, dará ciência aos interessados do resultado do procedimento, sendo-lhes assegurado o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentação de recurso, com a indicação de dispositivos legais ou regulamentares violados ou de argumentação jurídica articulada.

5.6.2. As razões de recurso poderão abordar outros motivos, além dos indicados expressamente em sessão pública eletrônica.

5.6.3. Os recursos deverão ser interpostos por escrito no sítio licitacao@cdhu.sp.gov.br, apresentados à Comissão Especial de Credenciamento.

5.6.4. A Comissão Especial de Credenciamento disporá de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período, para reavaliar sua decisão e dar os seguintes encaminhamentos, conforme o caso:

a) acolhidas as razões recursais e revista a decisão nela tomada a CDHU declarará o interessado Credenciado.

b) não acolhidas as razões recursais será elaborado relatório que será encaminhado à área jurídica para manifestação para subsidiar a decisão definitiva da autoridade competente, que deverá ser divulgada no sítio eletrônico em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do processo, prorrogáveis por igual período.

5.7. Da Validação das Propostas

5.7.1. Após o julgamento dos recursos porventura interpostos, caberá ao Presidente da CDHU a validação do resultado da fase de análise das propostas.

5.7.2. A validação não constitui direito líquido e certo dos Agentes Promotores credenciados na obtenção da Carta de Crédito Associativa, de financiamentos da aquisição de unidades habitacionais pelos beneficiários finais, tampouco de qualquer outra espécie de ajuste perante a CDHU.

5.8. Do Prazo de Vigência

5.8.1. Enquanto presente a necessidade de atendimento habitacional definitivo pela CDHU, a seu critério, e observada a disponibilidade orçamentária e financeira da Companhia, o Credenciamento permanecerá aberto a qualquer interessado que atenda aos critérios eleitos.

5.8.1.1. A CDHU divulgará trimestralmente em seu sítio eletrônico a relação dos agentes promotores credenciados e as respectivas propostas.

5.8.2. O encerramento do Credenciamento pela CDHU ou a frustração das contratações não gerará aos agentes promotores o direito a qualquer indenização.

5.9. Da Revogação

- 5.9.1. A revogação deste Credenciamento poderá se dar, a critério de CDHU, por razões de interesse público, inclusive por indisponibilidade orçamentária ou financeira, sem qualquer direito à indenização ou ressarcimento aos proponentes, por eventuais despesas que tenham incorrido.

6. DO PROCESSAMENTO DA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

- 6.1.1. Uma vez validado o resultado das propostas do período, o procedimento passará à fase das análises técnica, jurídica e econômica dos Agentes Promotores e dos seus respectivos empreendimentos, obedecida a ordem da classificação, por compartimento territorial.
- 6.1.2. As análises referidas no subitem anterior serão realizadas pela CDHU, na condição de Agente Financeiro, e representante dos beneficiários, por meio da Superintendência de Fomento Habitacional, subordinada à Diretoria Administrativo-Financeira.
- 6.1.3. Para essa fase, iniciando pelas categorias REGISTRADOS e APROVADOS, será exigida a apresentação, também por meio digital, dos documentos de habilitação arrolados no Anexo VIII deste Edital, mediante convocação expressa da CDHU com prazo para atendimento, que pode ser prorrogado se justificativa houver.
- 6.1.4. As análises aqui referidas somente serão iniciadas para as categorias EM APROVAÇÃO e ÁREAS PARA DESENVOLVIMENTO depois de concluídas as relativas ao subitem anterior, se sobejar demanda habitacional a ser atendida.
- 6.1.5. Na hipótese de inabilitação dos proponentes, observar-se-á o disposto no subitem 5.6, acima.
- 6.1.6. Compreendido no processo de análise está a definição do valor a ser atribuído ao empreendimento e às unidades habitacionais, os quais serão baseados nos preços de mercado ou nos custos de produção.
- 6.1.7. O valor de mercado e o custo de produção serão objeto de apuração circunstanciada pela CDHU, podendo adotar o último mesmo se maior que o primeiro se demonstrar inequivocamente a prioridade, as restrições geológicas e logísticas para implantação da infraestrutura necessária, a comparação com projetos semelhantes da Companhia na mesma região e a inexistência de outro projeto homologado em condições mais vantajosas, mesmo que em ordem de classificação inferior.
- 6.1.8. Como parâmetro de análise do valor poderão ser utilizados os estabelecidos no art. 20 da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702/2012, com suas atualizações, definido conforme o Recorte Territorial.
- 6.1.9. Na hipótese de não aprovação do projeto, a CDHU dará conhecimento ao credenciado dos motivos que ensejaram a reprovação e convocará os subsequentes, respeitada a ordem de classificação.
- 6.1.10. Das análises realizadas, a CDHU emitirá Relatório de Avaliação Técnica, que se favorável será submetido à Diretoria Colegiada para, observada a disponibilidade orçamentária e financeira e a alçada do Conselho de Administração, autorizar a emissão da Carta de Crédito Associativo, no âmbito do Programa de Apoio ao Crédito Habitacional, aprovado na RD nº 24, de 08 de junho de 2021.
- 6.2. Do Processamento dos Financiamentos aos Beneficiários Finais
- 6.2.1. Uma vez emitida e contabilizada a Carta de Crédito Associativo, constitutiva da garantia de comercialização, ainda na fase de construção, preenchidos os requisitos registrários

para tanto, das unidades habitacionais componentes dos empreendimentos autorizados, devidamente aprovados, licenciados e registrados no competente serviço de registro de imóveis, será iniciado o processamento dos financiamentos para aquisição da casa própria pelas famílias, beneficiárias finais.

- 6.2.2. Os financiamentos serão efetivados mediante celebração de contrato particular com força de escritura pública de aquisição, financiamento e pacto adjeto de garantia alienação fiduciária, nos termos da Lei Federal nº 9514, de 1997, figurando o Agente Promotor e/ou o proprietário do terreno como vendedor(es), a CDHU como Agente Financeiro e cada família como adquirente.
- 6.2.3. Durante a execução das obras os valores contratados poderão ser atualizados mensalmente, nos termos do disposto no artigo 46 da Lei Federal nº 10.931, de 2004, com base no índice Nacional da Construção Civil (INCC_DI).
- 6.2.4. A minuta do contrato de compra e venda e de financiamento das unidades, serão divulgadas pela CDHU previamente à emissão da Carta de Crédito Associativo.
- 6.2.5. A contratação dos financiamentos será precedida da apresentação pelo Agente Promotor (incorporador/loteador/vendedor):
 - a) de declaração atestando situação regular e a inexistência de fato impeditivo de sua contratação, além dos documentos elencados no Anexo VIII que deverão ser reapresentados, caso não estejam mais válidos, sem prejuízo de outros que, eventualmente, possam ser exigidos em função de diligências promovidas pelo agente técnico e financeiro do Programa.
 - b) de Apólice de Seguro Término de Obras (garantia construtor – SGC), de garantia pós entrega (SGPE) e de riscos de engenharia (SER).
- 6.2.6. O Agente Promotor e vendedor das unidades habitacionais responderá, única e exclusivamente, pelo cumprimento das cláusulas e condições pactuadas com os adquirentes, desobrigando a CDHU de toda e qualquer responsabilidade decorrente do ajuste, ressalvada a eventual descontinuidade da liberação dos recursos oriundos do financiamento.
- 6.2.7. O registro de quaisquer das partes no Cadastro Informativo dos Créditos Não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN Estadual impede a celebração dos contratos de financiamento e quaisquer pagamentos, nos termos da Lei Estadual nº 12.799/08, e suas alterações, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 53.455/08, e da Resolução SF-44/08, da Secretaria da Fazenda.
 - 6.2.7.1. Constatado o registro no CADIN Estadual será concedido prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a respectiva constatação, o qual poderá ser prorrogado, a critério da CDHU, para a devida regularização, sob pena de ser descredenciado.
 - 6.2.7.2. O Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções, no endereço www.esancoes.sp.gov.br, o Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, no endereço <http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>, e a Relação dos Apenados do TCE/SP, no endereço www.tce.sp.gov.br/pesquisa-relacao-apanados deverão ser consultados previamente à celebração da contratação.
- 6.2.8. Se o Agente Promotor se recusar a celebrar a contratação por não haver mais interesse na promoção do projeto, ou deixar de formalizar o ajuste no prazo e condições estabelecidos, deverá comunicar formalmente à CDHU, por escrito, declinando as razões da recusa ou desistência.

- 6.2.9. A convocação do Agente Promotor para a celebração dos contratos referidos no subitem 6.2.2, acima, poderá se dar enquanto estiver vigente este Credenciamento, quando deverá comprovar o atendimento das condições estabelecidas para as qualificações técnicas, jurídicas e econômicas referidas neste Edital.
- 6.2.10. As regras de cadastramento, seleção e habilitação das famílias e as condições financeiras do contrato para os adquirentes serão as vigentes na Companhia na data assinatura do contrato.

7. DOS RECURSOS ORÇAMETÁRIOS E FINANCEIROS

- 7.1. Os recursos para cumprimentos dos compromissos decorrentes deste Credenciamento, pela emissão das Cartas de Crédito Associativo e contratação dos financiamentos para os beneficiários finais, serão oriundos do orçamento empresarial da CDHU, podendo ser conjugados com os do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), instituído pela Lei Estadual nº 12.801, de 2008, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 53.823, de 2008, e Deliberação Normativa CGFPHIS nº 027, de 2022, e/ou com outras fontes viabilizadas por meio de aportes ou programas e ações de âmbito federal, estadual ou municipal.
- 7.2. Os recursos poderão, ainda, ser complementados:
- a) por poupança própria dos adquirentes, incluindo saldo da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; ou
 - b) pela livre comercialização parcial de unidades habitacionais com financiamento de outros agentes financeiros.
- 7.3. O credenciamento de que trata este Edital não assegura o direito à concessão do financiamento, que dependerá de disponibilidade orçamentária e financeira, podendo ainda, a CDHU indeferir o projeto, em caso de inviabilidade técnica, jurídica e financeira.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 8.1. Os participantes assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a CDHU não será, em qualquer caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do procedimento.
- 8.2. Na coleta e no tratamento de dados pessoais dos participantes deste Credenciamento, bem como de seus profissionais, empregados, prepostos, administradores e/ou sócios, serão observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, em especial, a Lei Federal nº 13.709, de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.
- 8.3. Para dirimir qualquer questão decorrente deste processo, não resolvida na esfera administrativa, será competente o Foro da Capital do Estado de São Paulo.
- 8.4. Os interessados assumem o compromisso de manter, durante toda a participação no processo, todos os requisitos estabelecidos nos termos, condições e anexos deste Edital.
- 8.5. Conforme forem apresentadas novas propostas durante o período de validade do Credenciamento, a CDHU observará os procedimentos estabelecidos no subitem 5.5, acima, integrando-as às propostas anteriormente credenciadas, observando-se o disposto no subitem 5.7 deste Edital.

9. DOS ANEXOS

- 9.1. Integram o presente Edital os seguintes anexos a serem preenchidos e apresentados pelos interessados:



Anexo I	Diretrizes para Proposta e Empreendimento Habitacional.
Anexo II	Requerimento de Participação no Credenciamento
Anexo III	Carta com Indicação do Representante e Encaminhamento da Documentação de Habilitação.
Anexo IV	Minuta de Declaração de Sujeição ao Edital.
Anexo V	Modelo de Declaração de Apresentação dos Documentos Técnicos do Projeto.
Anexo VI	Modelo de declaração de renúncia de indenização.
Anexo VII	Modelo de Declaração de Elaboração Independente de Proposta e Atuação Conforme ao Marco Legal Anticorrupção.
Anexo VIII	Documentação Exigida para Emissão da Carta De Crédito Associativo.

São Paulo, 22 de junho de 2023.

NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
Diretor Administrativo – Financeiro

REINALDO IAPEQUINO
Diretor Presidente

ANEXO I
PROGRAMA LITORAL
REGIÕES, LOTES SEGUNDO MUNICÍPIOS E DIRETRIZES PARA PROPOSTA DE
EMPREENHIMENTO HABITACIONAL

I. REGIÕES, LOTES SEGUNDO MUNICÍPIOS

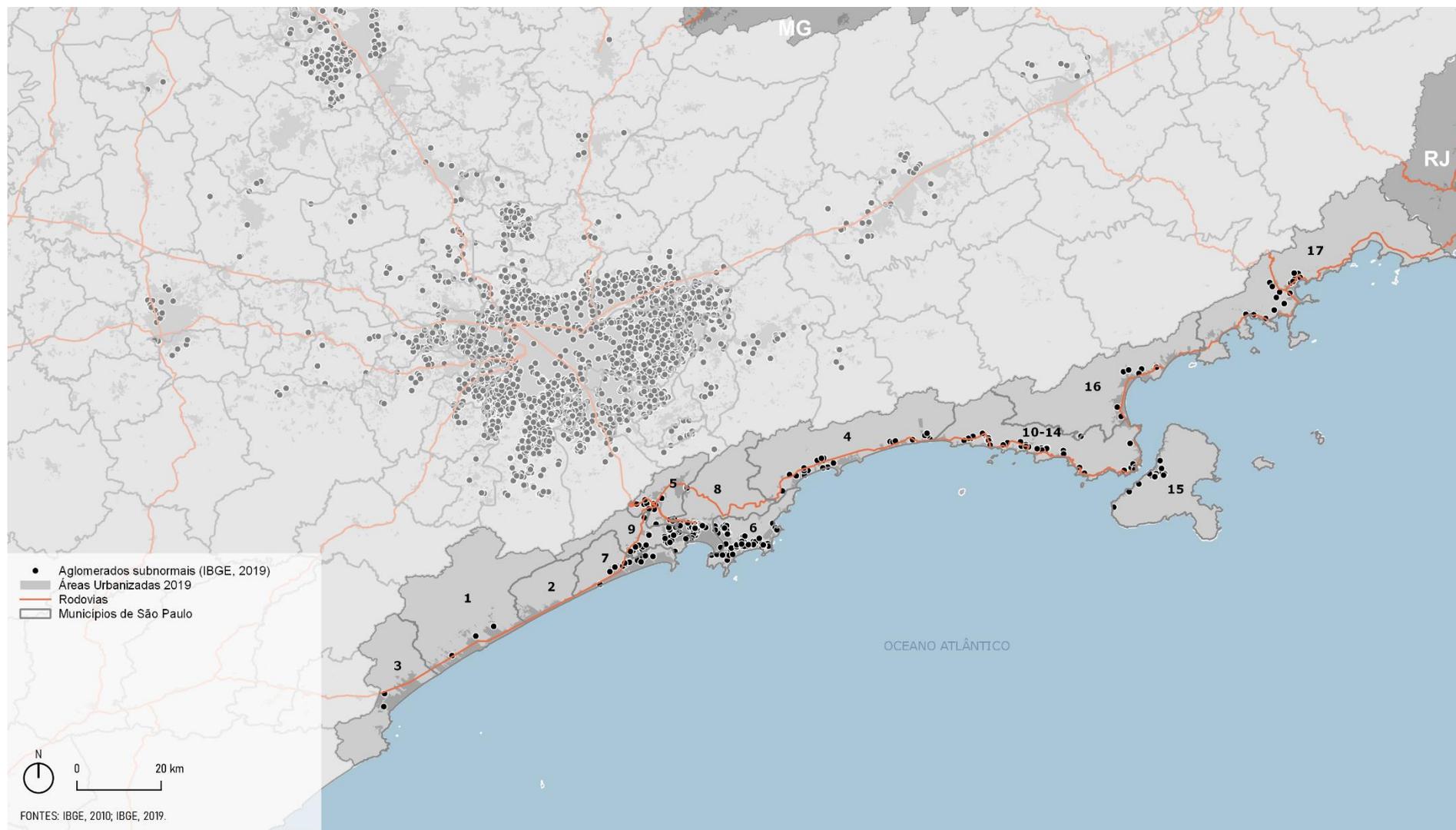
A região metropolitana da Baixada Santista e o Litoral Norte do Estado estão entre as regiões com maior incidência de assentamentos precários em relação aos domicílios totais da região, com grande concentração de áreas de risco, que justificam esforços extraordinários para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social destinados à população alvo da política de habitação do Estado, que pode atender famílias com bruta mensal de até 10 (dez) salários mínimos, mas deve priorizar aquelas que ganham até 5 (cinco) salários mínimos, conforme preconizado no artigo 1º da Lei Federal nº 12.801, de 2008.

Neste sentido, este Credenciamento visa a implantação dos empreendimentos nos Municípios abaixo elencados e segundo os compartimentos de planejamento e lotes:

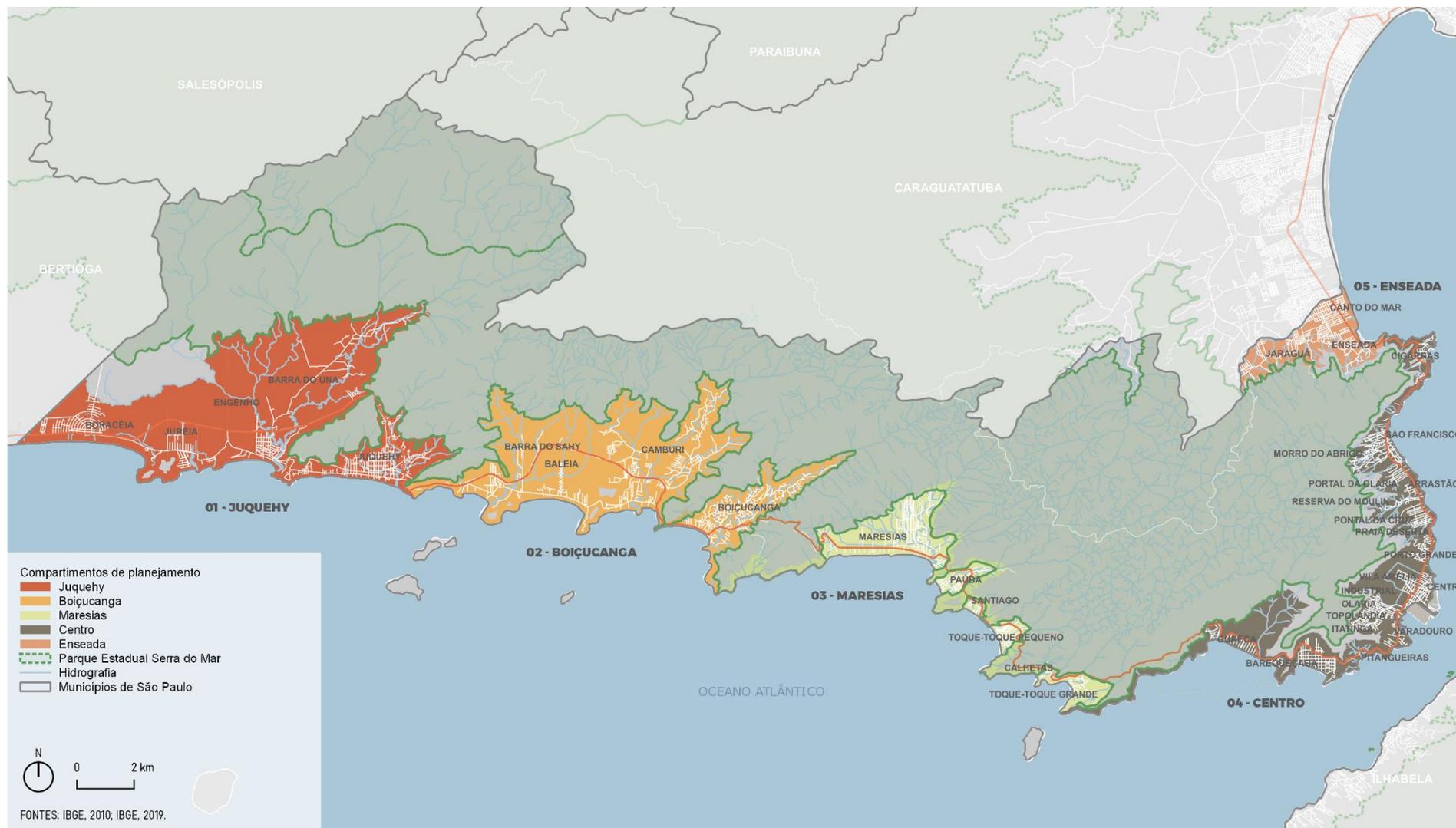
ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E POPULAÇÃO ESTIMADA POR MUNICÍPIO (IBGE)							PLANO LITORAL	
ID	MUNICÍPIOS	COMPARTIMENTOS	DOMICÍLIOS TOTAL (2010)	AGLOMERADOS SUBNORMAIS (2019)	DOMICÍLIOS EM AGSN (2019)	% DOMICÍLIOS EM AGSN	POPULAÇÃO ESTIMADA (IBGE, 2021)	Meta de atendimento FASE 1
1	Itanhaém		27.312	3	135	-	104.351	-
2	Mongaguá		15.070	1	-	-	58.567	20
3	Peruibe		20.652	2	120	1%	69.697	240
4	Bertioga		16.047	22	4.187	26%	66.154	240
5	Cubatão		39.420	15	13.693	35%	132.521	320
6	Guarujá		83.686	59	29.081	35%	324.977	1.730
7	Praia Grande		99.168	14	6.554	7%	336.454	20
8	Santos		162.428	44	14.375	9%	433.991	1.500
9	São Vicente		105.946	42	27.664	26%	370.839	1.930
BAIXADA SANTISTA			569.729	202	95.809	17%	1.897.551	6.000
10	São Sebastião	01 - JUQUEHY			926			240
11	São Sebastião	02 - BOIÇUCANGA			1.568			850
12	São Sebastião	03 - MARESIAS			387			480
13	São Sebastião	04 - CENTRO			2.698			1.660
14	São Sebastião	05 - ENSEADA			545			120
	São Sebastião		23.735	35	6.124	26%	91.637	3.360
15	Ilhabela		9.146	13	1.612	18%	36.194	570
16	Caraguatatuba		37.919	7	1.376	4%	125.194	670
17	Ubatuba		26.188	16	3.029	12%	92.819	1.400
LITORAL NORTE			96.988	71	12.141	13%	345.844	6.000
TOTAL LITORAL PAULISTA			666.717	273	107.950	16%	2.243.395	12.000

Fontes: IBGE, 2010, 2019, 2021; CDHU, 2023.





Concentração de assentamentos precários no litoral do Estado de São Paulo. Elaboração: CDHU, 2023.



Compartimentos de planejamento em São Sebastião. Elaboração: CDHU, 2023.

Em decorrência dos estudos realizados em São Sebastião acerca das ocupações em áreas de risco, considerando a ocorrência do deslizamento na região do Sahy em fevereiro de 2023, o município foi dividido em 5 compartimentos de planejamento, objetivando viabilizar alternativas de atendimento às famílias em situação de precariedade, o mais próximo possível de suas moradias de origem e de suas atividades de trabalho. Abaixo, os compartimentos e seus respectivos bairros de abrangência, bem como os quilômetros inicial e final da Rodovia BR-101 que delimitam as áreas.

COMPARTIMENTOS	BAIROS	ÁREA* (KM²)	RODOVIA RIO-SANTOS (BR-101)		
			KM INICIAL	KM FINAL	EXTENSÃO* (KM)
Juquehy	ENGENHO	3,601	174,2	179,0	4,7
	BORACÉIA	7,415			
	JUQUEHY	6,135			
	JURÉIA	3,164			
	BARRA DO UNA	20,501			
	ÁREA TOTAL	40,82			
Boiçucanga	BOIÇUCANGA	6,63	159,9	174,2	14,3
	BARRA DO SAHY	5,026			
	BALEIA	9,202			
	CAMBURI	13			
	ÁREA TOTAL	33,86			
Maresias	TOQUE-TOQUE GRANDE	1,381	140,1	159,9	19,9
	CALHETAS	0,584			
	TOQUE-TOQUE PEQUENO	1,427			
	SANTIAGO	0,629			
	PAÚBA	2,007			
	MARESIAS	8,147			
	ÁREA TOTAL	14,18			
Centro	CIGARRAS	1,441	115,0	140,1	25,1
	SÃO FRANCISCO	1,817			
	PORTAL DA OLARIA	0,657			
	ARRASTÃO	0,431			
	RESERVA DO MOULIN	0,725			
	PONTAL DA CRUZ	1,366			
	PRAIA DESERTA	0,218			
	PORTO GRANDE	0,667			
	INDUSTRIAL	2,611			
	TOPOLANDIA	0,537			
	OLARIA	0,2			
	ITATINGA	0,683			
	VARADOURO	0,773			
	PITANGUEIRAS	0,841			
	BAREQUEÇABA	1,829			
	GUAECA	5,037			
	CENTRO	0,565			
VILA AMÉLIA	0,313				
MORRO DO ABRIGO	0,696				
	ÁREA TOTAL	21,41			
Enseada	CANTO DO MAR	1,314	112,3	115,0	2,7
	JARAGUÁ	3,47			
	ENSEADA	1,531			
	ÁREA TOTAL	6,315			
ÁREA TOTAL COMPARTIMENTOS*		116,57	EXTENSÃO TOTAL RODOVIA*		66,6

* Valores aproximados calculados a partir de mapas georreferenciados em SIRGAS 2000, UTM 23S

Fontes: DNIT, 2022; CDHU, 2023.



O compartimento 04-Centro é o que concentra o maior número de domicílios em assentamentos precários de São Sebastião (2.698 domicílios), seguido de 02-Boiçucanga (1.568 domicílios), 01-Juquehy (926 domicílios), 05-Enseada (545 domicílios) e 03-Maresias (387 domicílios). A mesma ordem de grandeza se aplica ao número de domicílios em áreas de risco nesses compartimentos, conforme os estudos realizados pela CDHU com base em levantamentos do Instituto de Pesquisa Ambiental – IPA e Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT: compartimento 04-Centro (1.223 domicílios); 02-Boiçucanga (780 domicílios), 01-Juquehy (178), 05-Enseada (361 domicílios) e 03-Maresias (90 domicílios).

A ocupação de áreas de palafitas e inundáveis e áreas de risco em encostas são os principais problemas habitacionais e socioambientais na região da Baixada Santista e Litoral Norte, que envolvem algumas das situações mais graves de assentamentos precários nos municípios, em que as condições precárias de moradia combinam-se com significativas situações de riscos físicos e à saúde pública, falta de salubridade, e outras questões associadas responsáveis por grandes danos ao meio ambiente e aos moradores.

O atendimento ao Litoral representa um conjunto de ações e intervenções da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, com foco no reassentamento de famílias ocupantes de áreas inundáveis e sob risco, articulado às ações de recuperação e requalificação das áreas objeto das remoções e suporte de desenvolvimento social para sua efetivação.

O equacionamento de um problema de tal magnitude demanda ações coordenadas, com articulação de esforços e recursos públicos, os quais podem ser potencializados pelas oportunidades que a requalificação das áreas de onde pretende-se remover e reassentar famílias – que serão desocupadas e recuperadas em parceria com os demais órgãos, entidades e entes públicos– e as novas condições urbanísticas nos entornos dos empreendimentos habitacionais e demais usos urbanos que serão promovidos – em uma intervenção integrada que inclui a promoção de habitação de interesse social como fator estruturante.

A ação ora encetada pela CDHU, além dos benefícios sociais e ambientais de amplo espectro proporcionadas pela promoção do atendimento habitacional a um expressivo contingente populacional vivendo em situação de vulnerabilidade, visa a constituir alternativa contributiva para preservação e recuperação das áreas ambientalmente protegidas, de modo a erradicar, mitigar e prevenir as situações de risco e emergência, especialmente as inundações, erosão e contaminações.

As carências habitacionais e urbanas associadas ao quadro de crescimento demográfico, vulnerabilidade social e de pressão das áreas de proteção ambiental constituem um grande desafio para o enfrentamento dos problemas regionais.

Os domicílios nos principais assentamentos precários da Baixada Santista e Litoral Norte são estimados em cerca 110 mil unidades. Este montante representa cerca de 10% dos assentamentos precários no Estado de São Paulo. Destes, cerca 40 mil representam domicílios em situação de risco geológico, segundo informações da Pesquisa Municipal Unificada – PMU, 2014 realizada pela Fundação SEADE e levantamentos recentes à luz do Plano Preventivo da Defesa Civil – PPDC realizados pelo Instituto de Pesquisa Ambiental – IPA/SEMIL e Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT após o desastre de fevereiro de 2023 no Litoral Norte do Estado.

A presente proposta busca atuar sobre 12.000 domicílios em risco na Baixada Santista e Litoral Norte, o que representa 30% dos domicílios em risco estimados na região, que somados a cerca de 4.000 atendimentos em andamento para atendimento a palafitas na Baixada Santista, totaliza o enfrentamento a 40% das situações estimadas em risco no Litoral do Estado de São Paulo – Baixada Santista e Litoral Norte.

2. DIRETRIZES PARA PROPOSTA DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

As propostas de projetos de empreendimentos habitacionais dos participantes deverão observar diretrizes obrigatórias e preferenciais especificadas abaixo. Para a construção dos edifícios serão aceitos métodos convencionais ou industrializados, justificados pela agilidade dos processos, confiabilidade e consistência da qualidade do produto final.

DIRETRIZES GERAIS

I – DIRETRIZES OBRIGATÓRIAS

1. Os empreendimentos e as unidades habitacionais deverão ser projetadas e construídas de acordo com a legislação e normas incidentes e, especialmente: (i) Plano Diretor Estratégico do Município, (ii) Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e (iii) Código de Obras e Edificações do Município, Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com ênfase à NBR15575 - Edificações Habitacionais – Desempenho e NBR9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQH.
2. Os empreendimentos para contratação deverão estar regulares, aprovados e registrados no âmbito dos órgãos competentes, de acordo com legislação vigente.
3. O empreendimento deve possuir unidades adaptadas, em quantidade compatível com a legislação vigente e que atendam integralmente as normas de acessibilidade.
4. O empreendimento deverá estar inserido na malha urbana.

II – DIRETRIZES PREFERENCIAIS

1. Os condomínios poderão conter edifícios de uso misto. As áreas não residenciais deverão ter acessos distintos das áreas habitacionais e de lazer condominial.
2. As unidades habitacionais poderão ser propostas para público com rendas distintas.
3. A partir da especificação de elementos de projeto a implantação do empreendimento deverá priorizar a mobilidade ativa, oferecendo conforto, acessibilidade e segurança viária, para pedestres e ciclistas.
4. O desenho urbano das áreas externas aos lotes, espaços livres e passeios deverá ser adequado à demanda do projeto e entorno, proporcionar qualidade na caminhabilidade e permanência, respeitando características potenciais existentes.
5. Considerar a sustentabilidade, facilidade e custeio da manutenção dos elementos construtivos utilizados no condomínio diante do perfil de renda das famílias que habitarão os condomínios.
6. Sem prejuízo das Normas de Desempenho específicas, considerar o conforto ambiental urbano para implantação das edificações dentro do lote e entorno: ventos predominantes, ventilação cruzada, orientação solar, aproveitamento passivo de recursos naturais etc.

CONDOMÍNIOS

DIRETRIZES OBRIGATÓRIAS



1. Os condomínios deverão limitar-se a 160 unidades habitacionais e em glebas inferiores a 15.000m², podendo ser admitidos números superiores para os casos de empreendimentos enquadrados nos subitens 2.2.2.1 a 2.2.2.3 do Edital (Registrados, Aprovados e Em Aprovação), mediante avaliação técnica da CDHU.
2. Os condomínios deverão adotar soluções de drenagem que retardem o escoamento e assegurem a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reuso das águas.
3. Deverão ser observados os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos.
4. O número de vagas de garagem deverá seguir o especificado na legislação municipal.
5. Deverão contar com lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais.
6. Áreas de lazer condominiais deverão ser projetadas para faixas-etárias diversas, em locais de fácil vigilância. Evitar indicação em áreas residuais do lote.

EDIFÍCIOS E UNIDADES HABITACIONAIS

DIRETRIZES OBRIGATÓRIAS

1. Para as unidades habitacionais deverá ser previsto como mínimo o padrão popular de acabamento (piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico obrigatoriamente até o teto em todas as paredes das áreas frias, acabamento das paredes e teto em gesso e/ou massa única, pintura nas paredes e teto, portas em madeira pintada com esmalte ou verniz, esquadrias metálicas).
2. As unidades deverão ser contempladas com individualização de medição de água, gás e energia elétrica; instalação de economizadores de energia e água.
3. No mínimo 70% (setenta por cento) de unidades com 2 (dois) dormitórios com área privativa mínima de 40m² (quarenta metros quadrados);
4. O pé-direito mínimo deverá seguir a Norma de Desempenho NBR 15.575: 2,50m.
5. Deverá ser implantando sistema de energia fotovoltaica em unidades unifamiliares isoladas ou sobrepostas.
6. Deverá ser implantado sistema de energia fotovoltaica em condomínios para iluminação de áreas comuns, quando viável tecnicamente.

ANEXO II

REQUERIMENTO DE CREDENCIAMENTO

(a ser preenchida em papel timbrado da interessada)

À
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado De São Paulo – CDHU
Ref.: Credenciamento nº ____/23
A/C Comissão Especial de Credenciamento

_____ (nome da física/pessoa jurídica), inscrita no CPF/CNPJ sob nº _____, por intermédio de seu representante legal, o Sr. _____ (nome completo), portador(a) da Cédula de Identidade nº _____, emitida por _____, e do CPF sob nº _____, apresentando os documentos anexos, vem requerer sua inscrição para o Credenciamento nº __/2023, Lote____, da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, declarando ter total conhecimento dos termos do Edital de Credenciamento, com os quais concorda.

Projeto de empreendimento (*) com _____ unidades habitacionais. [INSERIR O NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS]

(*) Se o proponente apresentar mais de uma proposta para o mesmo lote, deverá identificá-la numericamente em ordem sequencial a partir de “1”.

Atenciosamente,

Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:



ANEXO III

CARTA COM INDICAÇÃO DO REPRESENTANTE E ENCAMINHAMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

(Local), ___ de _____ de _____

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref: Credenciamento nº _____

A/C Comissão Especial de Credenciamento

Prezados Senhores:

_____ (nome da pessoa física/empresa), inscrita no CPF/CNPJ sob o nº _____, neste ato representada pelo(s) Sr.(s) _____ (nome(s) completo(s)) _____, portador(es/as) da Cédula de Identidade nº _____, emitida pela _____ e CPF nº _____, em atendimento ao disposto no subitem 11.1, alínea “b”, do Edital, vem perante essa Companhia, credenciar o(a) Sr.(a) _____, portador(a) da Cédula de Identidade nº _____, emitida pela _____ e CPF nº _____, como representante qualificado(a) a participar de todos os atos relativos à referida Licitação, inclusive com poderes expressos para apresentar ou desistir da interposição de recursos, nos termos do artigo 110 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU, bem como apresentar a documentação exigida para habilitação na citada Licitação.

Atenciosamente,

(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:



ANEXO IV

MODELO DE DECLARAÇÃO DE SUJEIÇÃO AO EDITAL

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref.: Credenciamento nº _____

A/C Comissão Especial de Credenciamento

_____ (nome da pessoa física/jurídica), inscrita no CPF/CNPJ sob nº _____, por intermédio de seu representante legal, o Sr. _____ (nome completo), portador(a) da Cédula de Identidade nº _____, emitida por _____, e do CPF sob nº _____, interessada em participar da Licitação nº _____, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, DECLARA, sob as penas da lei, que:

1. conhece e concorda, na íntegra, com os termos do Edital e anexos da presente licitação;
2. considerou que o Edital e seus anexos contêm dados suficientes para a elaboração da proposta;
3. atende às condições de participação estabelecidas no item 9 do Edital;
4. não há fato impeditivo à sua habilitação;
5. assume total responsabilidade pelas informações prestadas e, em qualquer tempo, exime a CDHU de qualquer ônus civil e penal que lhe possa acarretar;
6. fará prova de todas as informações ora declaradas, quando necessário ou quando solicitado.

(Local e data)

(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:



ANEXO V

ANÁLISE DE RISCO EXIGIDA EM PROGRAMAS HABITACIONAIS

(a ser preenchida em papel timbrado da interessada)

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref.: Credenciamento nº __/23

A/C Comissão Especial de Credenciamento

Prezados senhores,

Eu, [nome completo do representante], portador do RG nº _____, na qualidade de representante legal, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa que represento está apta a satisfazer a análise de risco exigida em programas habitacionais do agente financeiro do Programa, comprometendo-se a apresentar, por ocasião da assinatura do contrato, a comprovação da análise de risco, junto ao Agente Financeiro, compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido.

Atenciosamente,

Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:



ANEXO VI**DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO**

(a ser preenchida em papel timbrado da interessada)

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref.: Credenciamento nº __/23

A/C Comissão Especial de Credenciamento

A _____ (pessoa física/jurídica), com endereço/sede na _____ nº _____, CPF/CNPJ nº _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG nº _____ e do CPF nº _____, declara que, ao participar do procedimento em referência, tem ciência de que não lhe caberá nenhuma indenização por quaisquer valores preliminares despendidos para elaboração de estudos, sondagens, projetos, entre outros necessários à contratação junto ao agente técnico e financeiro ou em decorrência de sua negativa.

Atenciosamente,

Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:



ANEXO VII

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA E ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref.: Credenciamento nº ___/23

A/C Comissão Especial de Credenciamento

Eu, _____ (nome completo), portador(a) da Cédula de Identidade nº _____ e inscrito(a) no CPF sob nº _____, representante legal da licitante _____ (nome empresarial), interessada em participar da Licitação nº ____, Processo nº _____, DECLARO, sob as penas da Lei, especialmente o artigo 299 do Código Penal Brasileiro, que:

- a) a proposta apresentada foi elaborada de maneira independente e o seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado ou discutido com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- b) a intenção de apresentar a proposta não foi informada ou discutida com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- c) a licitante não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- d) o conteúdo da proposta apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório antes da adjudicação do objeto;

o conteúdo da proposta apresentada não foi, no todo ou em parte, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante relacionado, direta ou indiretamente, ao órgão licitante antes da abertura oficial das propostas; e

- e) o(a) representante legal da licitante está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

DECLARO, ainda, que a pessoa jurídica que represento conduz seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e a prática de quaisquer outros atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, em atendimento à Lei Federal nº 12.846/13 e ao Decreto Estadual nº 67.301/22, e a não dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

(Local e data)

(Assinatura do Representante Legal)

Cargo

Email:

Telefone:



ANEXO VIII
DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA EMISSÃO DA CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

1. Documentos relativos à Habilitação Jurídica:
 - 1.1. Ato Constitutivo da pessoa jurídica registrado junto ao órgão competente para conferir-lhe personalidade jurídica;
 - 1.2. Documentos de eleição ou designação dos administradores, tratando-se de sociedades empresária;
 - 1.3. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
2. Documentos relativos à Qualificação Técnica:
 - 2.1. Comprovação de capacidade técnico-operacional, por meio da apresentação de atestados fornecidos por pessoa jurídica em nome do proponente ou documentação idônea que comprove a prévia execução de empreendimento habitacional de características e complexidade semelhantes às constantes do projeto proposto, especificando necessariamente o número de unidades habitacionais do empreendimento, que deverá corresponder a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) das unidades constantes do projeto apresentado.
 - 2.2. Declaração subscrita por representante legal do proponente, de acordo com um modelo constante do Anexo V deste Edital, de que está apto a satisfazer a análise de risco exigida em programas habitacionais da CDHU, comprometendo-se a apresentar, quando solicitado, a comprovação de que o participante tem análise de risco junto a agente financeiro compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido.
3. Documentos relativos à Qualificação Econômico-Financeira:
 - 3.1. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social (Ativo – Passivo – Demonstração do Resultado do Exercício, acompanhado dos termos de abertura e encerramento), devidamente registrados perante o órgão competente e assinados pelo(s) administrador(es) e por contabilista(s) legalmente habilitado(s), e, quando se tratar de sociedade por ações, devidamente publicado na imprensa oficial, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.
 - 3.2. As pessoas jurídicas obrigadas a adotar a Escrituração Contábil Digital – ECD, nos termos do Decreto Federal nº 6.022/07 e da Instrução Normativa RFB nº 2003/21 e alterações, deverão apresentar o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis, acompanhado do recibo de entrega emitido pelo Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, conforme disposto no Decreto Federal nº 1.800/96, com suas alterações.
 - 3.3. Será permitido que ao interessado apresente balanço intermediário, devidamente assinado por contador e arquivado no órgão competente, devendo a licitante, nesse caso, comprovar os contratos, recebimentos e as operação que alterarem sua condição econômica e financeira.

- 3.4. Se a empresa interessada foi constituída no presente exercício, deverá apresentar balanço de abertura ou documento equivalente, devidamente assinado por contador e arquivado no órgão competente.
- 3.5. Demonstrativo dos índices econômico-financeiros a seguir mencionados, extraídos do balanço referido no item 1:
- 3.5.1. Índice de Liquidez Corrente (LC), igual ou maior que 1,00 (um), obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$LC = \frac{\textit{Ativo Circulante}}{\textit{Passivo Circulante}}$$

- 3.5.2. Índice de Endividamento (EN), não superior a 0,50 (cinquenta centésimos), obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$EN = \frac{\textit{Passivo Circulante} + \textit{Passivo Não Circulante}}{\textit{Ativo Total}}$$

- 3.5.3. Índice de Liquidez Geral (LG), igual ou maior que 1,00 (um inteiro e cinquenta centésimos), obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$LG = \frac{\textit{Ativo Circulante} + \textit{Realizável a Longo Prazo}}{\textit{Passivo Circulante} + \textit{Passivo Não Circulante}}$$

- 3.6. Comprovação de Patrimônio Líquido mínimo de 10% (dez por cento), sobre o valor apurado pela CDHU nos termos do subitem 6.1.6 do Edital, adstrito ao prazo de vigência anual (12 meses), por meio da apresentação do balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, exigíveis e apresentados na forma da legislação aplicável.
- 3.7. Certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede do interessado, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias antes da data fixada para o recebimento das propostas, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.
- 3.8. Caso o interessado esteja em recuperação judicial deverá apresentar o Plano de Recuperação, já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor, apto a comprovar sua viabilidade econômico-financeira, inclusive, pelo atendimento de todos os requisitos de habilitação econômico-financeiras estabelecidos neste Edital.
- 3.9. Caso o interessado tenha estado em regime de concordata ou recuperação judicial, deverá apresentar, juntamente com a certidão positiva, prova de resolução judicial do processo, emitida há menos de 60 (sessenta) dias da data prevista para entrega da proposta, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.
- 3.10. Se o interessado for sociedade não empresária, a certidão mencionada no subitem 9.4.4 deverá ser substituída por certidão negativa de ações de insolvência civil.
4. Documentos relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:
- 4.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ – do Ministério da Fazenda, comprovando situação ativa, sendo aceito documento extraído via Internet.

- 4.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa relativas a tributos federais e à Dívida Ativa da União, com prazo de validade em vigor, conforme Decreto Federal nº 8.302/14 e Portaria MF nº 358/14, com suas alterações posteriores, do Ministério da Fazenda.
- 4.3. Certidão de Débitos Tributários não inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo, expedida pelo órgão competente e com prazo de validade em vigor.
- 4.4. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor.
- 4.5. Certidão Regularidade de débitos trabalhistas, obtida nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei Federal nº 5.452/43 (art. 642-A), e alterações posteriores.
5. Documentos do Projeto:
 - 5.1. Matrícula atualizada do terreno onde será implantado o empreendimento constando o registro da incorporação imobiliária;
 - 5.1.1. Se a propriedade não estiver registrada em nome do proponente deverá ser juntado o termo de parceria do qual conste a concordância do proprietário do terreno com os termos do Edital;
 - 5.2. Cópia autenticada do projeto legal aprovado pela Prefeitura local e demais órgãos competentes, quando exigido pela legislação de regência;
 - 5.3. Cópias dos autos de aprovações e/ou licenciamentos correspondentes ou carta de diretrizes das concessionárias de serviços públicos, quando for o caso;
 - 5.4. Cópias dos atestados de responsabilidade técnica relativos aos documentos técnicos apresentados.
 - 5.5. Cópia dos documentos mencionados nas alíneas “g” e “h” do art. 32 da Lei 4.591, de 1964.
 - 5.6. Planilha demonstrativa da atualização dos valores constantes nos documentos mencionados no subitem 5.5, acima, com destaque do valor da fração ideal do terreno.
 - 5.7. Caso o empreendimento ainda não tenha os documentos indicados nos subitens 5.2, 5.3 e 5.4, acima o proponente deverá apresentar declaração comprometendo-se a apresentá-los no prazo de 30 (trinta) dias úteis, prorrogável por igual prazo, a critério da CDHU, sob pena de indeferimento do projeto.
 - 5.7.1. Ocorrendo o indeferimento o interessado poderá reapresentar o projeto após decorrido o prazo de 6 (seis) meses.
 - 5.8. Nos termos do Decreto Estadual nº 52.205/07, é facultado ao interessado a apresentação do Registro Cadastral – RC (art. 3º, inciso III) perante o CAUFESP/BEC para fins de habilitação, com prazo de validade em vigor, visando a comprovação, no que couber, das exigências de habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e trabalhista, bem como, o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal, desde que os documentos relacionados estejam dentro do prazo de vigência e as informações satisfaçam os requisitos do presente Edital.

Será aceito o Registro Cadastral somente com as seguintes situações: Ficha Cadastral – Situação Ativo; Atualização Cadastral – Em Elaboração; Atualização Cadastral – Aguardando Análise e Atualização Cadastral – Em Análise.

- 5.9. Nos termos do art. 9º do regulamento anexo ao Decreto Estadual nº 52.205/07, com suas alterações posteriores, o prazo de validade do Registro Cadastral não se confunde com o dos documentos com prazo de vigência próprio ou para eles estabelecido neste regulamento, sendo responsabilidade do interessado mantê-los atualizados
- 5.10. Serão aceitas Certidões Negativas e Positivas com Efeito de Negativas.
- 5.11. A CDHU poderá realizar diligências bem como solicitar esclarecimentos e informações adicionais para dirimir dúvidas que, a seu exclusivo critério, venham a surgir no exame da documentação apresentada, tanto referentes aos projetos apresentados quanto às pessoas dos proponentes.
- 5.12. Tratando-se de incorporador pessoa física, a documentação de habilitação prevista nos subitens acima deverá se referir à(s) pessoa(s) jurídica(s) a ela vinculada(s) na forma do subitem 2.2 deste Edital.
- 5.13. Sem prejuízo do disposto no subitem 5.14, acima, a pessoa física deverá apresentar:
 - a) Cópia autenticada do RG;
 - b) Cópia autenticada do CPF;
 - c) Cópia autenticada da certidão de nascimento/casamento;
 - d) Cópia autenticada da certidão de distribuições cíveis (ações cíveis e de família);
 - e) Cópia autenticada da certidão de distribuições cíveis (executivos fiscais e municipais);
 - f) Cópia autenticada da certidão de distribuição da Justiça Federal;
 - g) Cópia autenticada da certidão de distribuição da Justiça do Trabalho;
 - h) Cópia autenticada da certidão de protesto.