

## **RESOLUÇÃO CMH Nº 08, de 29 de março de 2004**

**Aprova a Regulamentação do PROGRAMA DE PRODUÇÃO DE MORADIAS EM REGIME DE MUTIRÃO AUTOGERIDO e define os procedimentos operacionais para a produção de empreendimento habitacional a ser executado nessa modalidade, em operação vinculada ao Fundo Municipal de Habitação.**

O Conselho Municipal de Habitação - CMH, na forma do artigo 3º da Lei nº 13.425 de 02 de setembro de 2002 e

CONSIDERANDO que a adoção e fixação de regras simples e concisas é uma diretriz da Política Municipal de Habitação, definida no art. 2º, inciso VII da Lei Municipal nº 11.632/94 e

CONSIDERANDO que a adoção do sistema de seleção pública das organizações promotoras de obras em regime de mutirão autogerido trouxe a necessidade de que fossem estabelecidas regras claras a regulamentarem esse regime de produção habitacional,

**RESOLVE:**

I - Aprovar Regulamentação anexa para a produção de empreendimento habitacional a ser executada em regime de mutirão autogerido, com recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH, como disposto nos seguintes anexos:

Anexo I - Diretrizes Gerais e Definição Operacional para os Investimentos com Recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH, para o Programa de Construção de Moradias em Regime de Mutirão Autogerido;

Anexo II - Tabela de valores e percentuais para a unidade habitacional e total limite do repasse de recursos;

Anexo III - Parâmetros para elaboração dos projetos;

Anexo IV - Parâmetros para elaboração de regulamento de obras;

Anexo V - Procedimentos para elaboração do Plano de Trabalho Social e Regulamento Interno dos Conjuntos;

Anexo VI - Parâmetros para a Prestação de Contas e Liberação de Recursos dos Mutirões;

II - O Programa de Mutirão será regido por esta Resolução, revogando-se as disposições em contrário que se aplicavam a este Programa, incluindo as instruções normativas nº 01/00, 02/03 e Resolução nº 05/04.

III - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

**MARCOS QUEIROGA BARRETO**  
**Presidente do Conselho Municipal de Habitação**

## **ANEXO I**

### **DIRETRIZES GERAIS E DEFINIÇÃO OPERACIONAL DOS PROCEDIMENTOS PARA OS INVESTIMENTOS COM RECURSOS DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO - FMH, PARA O PROGRAMA DE CONSTRUÇÃO DE MORADIAS EM REGIME DE MUTIRÃO AUTOGERIDO.**

#### **I. DIRETRIZES**

O programa de construção de moradias em regime de mutirão autogerido tem como diretrizes gerais:

1. Promover a produção habitacional garantindo a participação dos beneficiários do programa em todas as fases do processo de produção de moradia.
2. Valorizar o aprendizado da gestão coletiva dos recursos públicos.
3. Garantir o desenvolvimento de trabalhos de capacitação e formação da população envolvida, assim como atividades de geração de emprego e renda.
4. Buscar padrões de construção que resultem na melhoria de qualidade do produto final.
5. Garantir a adequação do produto a ser repassado ao perfil da população de baixa renda.
6. Promover a implantação de equipamentos comunitários nos empreendimentos habitacionais promovidos conforme esta norma.
7. Adotar tecnologias e métodos construtivos de forma que seja viável sua utilização por parte dos usuários/mutirantes.
8. Promover a produção habitacional de forma compatível com os postulados legais bem como a preservação e conservação do meio ambiente, buscando a melhoria contínua de sua qualidade.
9. Buscar parcerias para a promoção de campanhas de educação ambiental e inserção social, na perspectiva da construção da cidadania dos beneficiários do programa.
10. Os recursos relativos ao Programa deverão estar previstos no plano de metas, que será aprovado pelo CMH.
11. os projetos para execução de obras deverão obedecer às normas, às posturas edilícias, bem como às exigências para uso e parcelamento do solo previstas para habitação de interesse social;
  - 11.1. os projetos deverão compatibilizar as tipologias edilícias com as características das famílias a serem atendidas;
12. No caso de empreendimento cujas obras de infra-estrutura estejam projetadas para serem executadas em contrato distinto daquele destinado às obras de edificação, a aprovação das duas operações fica condicionada à compatibilização dos cronogramas físicos dos dois conjuntos de obras.

## II. DEFINIÇÕES

1. Define-se como "Programa de Construção de Moradias em Regime de Mutirão Autogerido", o programa de financiamento de recursos a associações e cooperativas habitacionais, sem fins lucrativos, para produção da moradia, em regime de mutirão autogerido. A produção da moradia pode implicar na disponibilização de recursos do Fundo Municipal de Habitação - FMH para aquisição de terreno, infra-estrutura básica ou pública e condominial, unidade habitacional, equipamentos comunitários, bem como Plano de Trabalho Social. Destes, os recursos destinados à implantação de infra-estrutura básica ou pública e os destinados à viabilização do Plano de Trabalho Social, não serão incidentes no valor de financiamento das unidades habitacionais.

1.1. Define-se como mutirão autogerido, a forma de execução de empreendimento habitacional em que a administração dos recursos para execução da obra é realizada pelos beneficiários. Os beneficiários contribuem com a realização de parte da mão de obra necessária, designada como mão de obra mutirante. Os beneficiários se fazem representar por uma pessoa jurídica, sob a forma de associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos e definem os critérios de adesão ou exclusão do grupo, o regulamento de trabalho solidário, o sistema de representação, a forma de remuneração da prestação de serviços técnicos e profissionais ao grupo, participando da definição dos projetos nas suas diferentes etapas de elaboração.

2. Os agentes intervenientes neste programa são os seguintes:

- a) Gestor: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB.
- b) Órgão Operador: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP.
- c) Promotoras: Associações e cooperativas habitacionais.

2.1 As promotoras desse tipo de operação deverão ser associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos, devidamente constituídas, com estatutos e atas arquivadas junto ao Ofício de Registro de Títulos e Documentos, que tenham entre as suas finalidades a de organizar grupos para a construção habitacional em regime de mutirão e possam firmar convênios com agentes financeiros, órgãos públicos ou privados, e representar os seus associados judicial e extra judicialmente, ativa e passivamente, na forma de seus Estatutos Sociais.

3. No âmbito deste programa, cada empreendimento e respectiva previsão de recursos deverá ser aprovado pelo Conselho Municipal de Habitação, através de sua Comissão Executiva. A partir dessa aprovação, as demais ações necessárias para viabilizar o empreendimento estão automaticamente autorizadas, desde que não haja majoração dos valores já aprovados.

3.1 Para os empreendimentos em que houver necessidade de suplementação de recursos, será necessária a autorização da SEHAB, mediante justificativa técnica subsidiando o pedido de suplementação, e aprovação da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

## III. DISPOSIÇÕES GERAIS

1. As associações e cooperativas habitacionais sem fins lucrativos, interessadas na obtenção de recursos para a execução de empreendimento em regime de mutirão, deverão credenciar-se junto à COHAB-SP através de Procedimento de Credenciamento e Seleção.

1.1 Em se tratando de associações que possuam terreno próprio, não será exigido o credenciamento através de procedimento de seleção pública.

2. O Procedimento de Credenciamento e Seleção deverá ser publicado no Diário Oficial do Município - DOM após a devida autorização do Órgão Gestor.
3. Os convênios serão firmados pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do FMH, após prévia autorização da Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB.
4. A COHAB-SP deverá apresentar às Promotoras, comunicado identificando os setores da Companhia, com os respectivos responsáveis, que as atenderão nas diversas etapas do processo, tanto para darem andamento às atividades ou tarefas, quanto para o esclarecimento de eventuais dúvidas ou orientação dos representantes das Promotoras no desenvolvimento das ações inerentes ao processo.
5. Serão requisitos para assinatura do convênio:
  - a. credenciamento da Promotora como estabelecido no item 1;
  - b. análise da demanda pelo Órgão Gestor, através da Superintendência de Habitação Popular;
  - c. apresentação, pela Promotora, dos documentos definidos no procedimento de credenciamento e seleção e aqueles solicitados pelo Órgão Operador, se necessários.
6. A análise da viabilidade do empreendimento deverá levar em consideração somente os aspectos técnicos, urbanísticos e legais da proposta e a adequação à demanda apresentada pela associação.
7. Os cronogramas físicos das obras de infra-estrutura e de edificação, quando executadas em contratos distintos, deverão ser compatíveis.
8. A primeira liberação de parcela de recursos, referente às obras de edificação, ficará condicionada à apresentação, pela Promotora, e à análise pelo Órgão Gestor do Fundo Municipal de Habitação - FMH, através da Superintendência de Habitação Popular - HABI, do Plano de Trabalho Social e Regulamento de Obras, conforme as diretrizes definidas nesta Resolução.
9. A COHAB-SP deverá atribuir o percentual do valor da obra, correspondente à mão de obra mutirante, quando da assinatura do respectivo instrumento de comercialização do imóvel com cada mutirante beneficiário.
  - 9.1 A Promotora deverá manter registro das horas trabalhadas por mutirante.
10. A Promotora deverá apresentar, para o processo de credenciamento e seleção, além do disposto no edital específico, lista da demanda que participará do processo de mutirão autogerido. Essa lista passará a fazer parte integrante do convênio assinado com a COHAB-SP para desenvolvimento de cada empreendimento proposto.
11. A demanda deste Programa deverá ser constituída por pessoas filiadas às Promotoras do empreendimento, cuja renda familiar seja de 1 (um) a 10 (dez) salários mínimos por mês, sendo dada prioridade às famílias com renda de 1 (um) a 5 (cinco) salários mínimos.
  - 11.1 Não serão atendidas pessoas proprietárias, promitentes compradoras, cessionárias, promitentes cessionárias dos direitos de aquisição de domínio útil de outro imóvel residencial, nem beneficiadas em programas de habitação de interesse social que tenham repassado o imóvel sem anuência do responsável pelo Programa.
12. Nos casos de desligamento ou falecimento de mutirante, que ocasione mudança na composição da demanda, é vedada a cobrança de qualquer taxa administrativa, destinada à Promotora para inclusão do novo mutirante.

13. Os empreendimentos habitacionais poderão ser executados em terrenos disponibilizados pela Prefeitura do Município de São Paulo, pela COHAB-SP, pelo Estado ou pela União, bem como pelos órgãos da administração direta ou indireta dessas esferas de governo. Poderão também ser executados em terrenos particulares, com documentação devidamente regularizada e que estejam em condições de serem alienados aos beneficiários finais das operações.

13.1. No caso de terrenos de propriedade de particulares, a vigência do convênio para o financiamento habitacional fica condicionada à constituição de hipoteca do imóvel, aprovação da documentação da Associação com igual regularidade exigida em processos de credenciamento e seleção, e aprovação pelo CMH.

14. Os recursos para a construção de unidades habitacionais englobam os recursos para projetos, assessoria técnica, social e contábil, obras de infra-estrutura condominial, fundações, edificações e canteiro de obras, de acordo com valor limite total previsto nesta Resolução. Poderão ser repassados recursos para todos esses componentes ou para parte deles, quando o restante estiver previsto em operação a ser realizada através de outra modalidade de execução, conforme o caso específico, em comum acordo entre a COHAB-SP e a Promotora.

15. As unidades habitacionais edificadas em áreas de propriedade do Município de São Paulo e/ou da COHAB-SP continuarão a pertencer a estes entes da Administração e estarão sob a responsabilidade da Promotora, até que seja providenciada a sua alienação para os mutirantes/beneficiários finais.

16. As famílias desligadas do processo, seja por aplicação do regulamento de obras, seja por qualquer outro motivo justificado e aprovado pela Assembléia da Promotora, antes da alienação dos referidos imóveis, não terão direito à qualquer indenização ou à unidade edificada.

17. Em caso de falecimento do mutirante, quando não houver herdeiro cadastrado pela Promotora e que tenha trabalhado no processo de mutirão, a Promotora deverá deliberar a qual família será atribuída a unidade edificada, submetendo, a seguir, esta decisão à apreciação de assembléia específica e ao Agente Gestor, através da Superintendência de Habitação Popular – HABI.

## V. COMPETÊNCIAS DOS AGENTES

1. Compete à SEHAB, na qualidade de Órgão Gestor das Operações:

- a. supervisionar o programa em sua totalidade;
- b. propor ao CMH as metas anuais de produção habitacional e a alocação de recursos para obras em regime de mutirão autogerido, discriminadas por empreendimento;
- c. proporcionar maior agilidade dos seus setores competentes à tramitação dos projetos que estejam vinculados às operações propostas e aprová-los no âmbito das suas competências;
- d. aprovar as operações, definidas conforme “item II.3” desta Resolução, a serem contratadas pela COHAB-SP, na qualidade de Órgão Operador do FMH, desde que estejam em conformidade com as metas anuais e a legislação em vigor;
- e. acompanhar e avaliar a execução dos projetos, a partir dos relatórios gerenciais da COHAB-SP, ou por meio de auditoria, com a finalidade de proporcionar ao Conselho Municipal de Habitação - CMH, meios para aferir o desempenho dos projetos nos aspectos físicos, econômico-financeiros, sociais e institucionais, bem como sua vinculação às diretrizes governamentais;
- f. apoiar o Órgão Operador do FMH nas tratativas que tenham como objetivo a continuidade do fluxo de recursos, de modo a evitar descontinuidade e paralisação de obras;

- g. autorizar e assinar os instrumentos de contratos de compra e venda, os termos de permissão de uso, ou outros instrumentos contratuais, dos imóveis concluídos, mesmo que por etapas, quando forem edificados em terreno da Prefeitura do Município de São Paulo, autorizando a comercialização, nos termos definidos na legislação;
- h. definir as normas para a elaboração do Plano de Trabalho Social, que integram o Anexo V desta Resolução;
- i. analisar, emitir parecer e aprovar, através da Superintendência de Habitação Popular, o Plano de Trabalho Social referente a cada empreendimento;
- j. colaborar com as Promotoras na elaboração do projeto de trabalho social para a fase de pós-ocupação dos empreendimentos;
- l. monitorar, através da Superintendência de Habitação Popular, a implementação do Plano de Trabalho Social, realizando os procedimentos referentes à aprovação dos produtos e aferição dos trabalhos sociais desenvolvidos;
- m. analisar o Regulamento de Obras apresentado pela Associação de acordo com os parâmetros definidos no Anexo IV desta Resolução;
- n. analisar, através da Superintendência de Habitação Popular, a lista de demanda encaminhada pela Promotora, bem como eventuais inclusões e exclusões efetuadas posteriormente, realizando a conferência junto ao sistema de cadastro da SEHAB.

2. À COHAB-SP, na condição de Órgão Operador, compete:

- a. realizar procedimento de credenciamento e seleção pública das Promotoras para a execução de obras em regime de mutirão autogerido;
- b. normatizar o cadastro e cadastrar empresas de assessoria técnica e contadores, dispostas a prestar serviços às Promotoras para os projetos habitacionais conduzidos em regime de mutirão autogerido;
- c. emitir parecer sobre os terrenos destinados aos empreendimentos, analisando condições e a adequação do mesmo para receber empreendimento de interesse social;
- d. apresentar às Promotoras as especificações técnicas para o desenvolvimento dos projetos e obras;
- e. analisar e aceitar os projetos técnicos necessários à produção de cada empreendimento, em todas as etapas de desenvolvimento do processo, emitindo parecer sobre a viabilidade técnica e econômico-financeira de cada operação, conforme dispositivos operacionais do Anexo III desta Resolução e do Manual e Escopo de Projetos para Produção de Unidades Habitacionais em Regime de Mutirão;
- f. fixar normas complementares para prestação de contas dos recursos a serem repassados para as Promotoras, que poderão ser alteradas através de instrução específica, quando necessário;
- g. elaborar e encaminhar para ciência do Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, a proposta de operação, especificando o convênio e os serviços integrantes do mesmo, a composição do investimento, as condições da parceria e parecer sobre a viabilidade do empreendimento;
- h. receber, analisar e aprovar a prestação de contas mensal, elaborada pela Promotora, conforme dispositivos em vigor;
- i. acompanhar e fiscalizar o andamento das obras e a prestação dos serviços de competência das Assessorias Técnicas;
- j. promover entendimentos com as concessionárias de serviços públicos para provisão de infraestrutura dos empreendimentos;

- k. estabelecer critérios para a realização da medição das obras;
- l. realizar as medições de obras e serviços, em conjunto com as assessorias técnicas ou responsáveis técnicos das Promotoras;
- m. remunerar os projetos executados mediante atestados de aceite de produtos e liberar os recursos para obras com base nas medições dos serviços executados;
- n. efetuar o registro imobiliário dos empreendimentos, estabelecendo prazos para a regularização, quando for o caso;
- o. fazer a apropriação do valor do investimento e do valor de venda dos imóveis, em conformidade com a normatização vigente e preparar planos de venda a prazo ou de financiamento, bem como simulações para os tipos previstos de permissão de uso onerosa, ou outros instrumentos contratuais aptos à operação, para aprovação do Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano
- p. realizar a comercialização dos imóveis para os beneficiários/mutirantes e promover a sua ocupação regular, com a implantação do plano de trabalho social para orientar o convívio das famílias, garantindo no respectivo instrumento contratual a obrigatoriedade do cumprimento do disposto no Regulamento Interno elaborado conforme o item 3 do Anexo V desta Resolução;
- q. quando finalizadas as obras, cadastrar a demanda encaminhada pela Associação, após as alterações efetuadas, quando for o caso, para elaborar os contratos de financiamento, ou outros instrumentos contratuais aptos à operação;
- r. emitir relatório semestral sobre o desenvolvimento das obras;
- s. encerrar o Convênio e dar início ao retorno dos investimentos, encaminhando relatório de encerramento ao Gestor.

3. Às PROMOTORAS compete:

- a. participar do procedimento público de credenciamento e seleção efetuado pela COHAB-SP, apresentando toda documentação e informações necessárias, discriminados no ato convocatório;
- b. apresentar à COHAB-SP relação da demanda para o empreendimento, com dados de identificação e endereço;
- c. representar o grupo de mutirantes;
- d. assinar o convênio para construção de moradias de interesse social em regime de mutirão autogerido;
- e. contratar ASSESSORIA TÉCNICA cadastrada na COHAB-SP;
- f. apresentar Regulamento de Obras, elaborado com auxílio da Assessoria Técnica, aprovado em assembléia e registrado em cartório juntamente com a ata da assembléia que o aprovou;
- g. apresentar Plano de Trabalho Social, elaborado com auxílio da Assessoria Técnica, aprovado em assembléia, juntamente com a ata da assembléia que o aprovou;
- h. contratar mão-de-obra especializada quando necessária;
- i. contratar, de acordo com os limites e parâmetros estabelecidos nesta Resolução, serviços necessários à execução das obras, previstos em projeto e no cronograma físico-financeiro, cuja complexidade não possibilite sua execução pelos próprios mutirantes;

- j. responsabilizar-se pela aplicação dos recursos na elaboração dos projetos, execução de obras e prestação de serviços;
- k. cumprir as obrigações relativas aos encargos devidos ao imposto de renda, ISS, INSS e FGTS, de acordo com as definições da legislação vigente;
- l. contratar contador habilitado, cadastrado na COHAB-SP, para promover a prestação de contas dos recursos repassados à organização;
- m. organizar a prestação de contas e apresentá-la em assembléia geral dos mutirantes;
- n. apresentar mensalmente, à COHAB-SP, a prestação de contas, em conformidade com as exigências estabelecidas;
- o. contratar seguro de responsabilidade civil do construtor e seguro de vida contra morte e invalidez permanente, para o titular e os membros da família que prestarão serviços de mão de obra no mutirão;
- p. administrar a construção das unidades habitacionais até o final das obras;
- q. promover, através de assembléia entre os mutirantes, a discussão e aprovação dos projetos, do regulamento de obra e do regulamento de destinação das unidades habitacionais, registrando em atas as definições adotadas;
- r. garantir o cumprimento do convênio e regulamento de obra, e, quando for o caso, o cumprimento do Plano de Parceria apresentado durante o processo de seleção pública;
- s. manter registro do número de horas trabalhadas para cada mutirante;
- t. promover a matrícula da obra junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social -INSS e o recolhimento das contribuições quando devidas, obtendo, ao final das obras, a Certidão Negativa de Débitos - CND;
- u. formalizar, junto à COHAB-SP a informação de conclusão das unidades habitacionais, mesmo em se tratando de conclusões parciais;
- v. formalizar qualquer alteração na lista de demanda, com apresentação da respectiva ata de assembléia que aprovou a alteração.

## V. OBRIGAÇÕES DAS ASSESSORIAS TÉCNICAS

### 1. São obrigações das Assessorias Técnicas:

- a. manter em seu quadro funcionários, ou garantir a prestação de serviços dos profissionais das diferentes áreas, com formação e habilitação para o atendimento das obrigações relacionadas nesta Resolução;
- b. desenvolver os projetos de urbanismo e edificações e submetê-los à análise e aprovação da COHAB-SP, de acordo com o cronograma de projetos e prazos a serem aprovados por esta última;
- c. promover o planejamento de obras, compreendendo:
  - c.1. elaboração de quantificação e orçamento das obras e serviços;
  - c.2. elaboração de cronogramas físico-financeiros das obras e de suas adequações ao longo da execução da obra;
  - c.3. coordenação da relação entre serviços especializados e contratados e mão-de-obra dos mutirantes;
  - c.4. elaboração do plano de segurança e higiene do trabalho;
  - c.5. elaboração do plano de controle tecnológico;
  - c.6. orientação da PROMOTORA nas compras de materiais e contratação de serviços.



- d. acompanhar o desenvolvimento das obras, compreendendo:
  - d.1. orientação técnica para o trabalho dos mutirantes e mão de obra contratada;
  - d.2. direção técnica das obras;
  - d.3. controle de qualidade dos materiais e serviços;
  - d.4. orientação técnica para o controle do estoque de materiais;
  - d.5. observância aos projetos aprovados e normas técnicas da ABNT, às especificações técnicas da COHAB-SP, garantindo a qualidade dos serviços executados;
  - d.6. manutenção de diário de obra com informações atualizadas sobre o andamento e execução dos serviços relativos à mão de obra contratada e mutirante;
  - d.7. observância do cumprimento das normas de segurança, higiene do trabalho e previdenciária, de acordo com a legislação vigente;
  - d.8. entregar os projetos cadastrais "As Builts" ao término da obra.
  
- e. acompanhar a medição dos serviços, compreendendo:
  - e.1. elaborar as medições dos serviços realizados no prazo máximo de sessenta dias da data da última liberação de recursos, em consonância com as normas estabelecidas pela COHAB-SP;
  - e.2. encaminhamento das medições com relatórios de desenvolvimento de obras à COHAB-SP;
  - e.3. controle físico-financeiro da obra, promovendo as readequações necessárias no cronograma, no planejamento da obra e na programação da compra de materiais.
  
- f. apoiar o desenvolvimento de trabalho social nas questões pertinentes às obras compreendendo:
  - f.1. acompanhamento da elaboração do regulamento de obras, conforme Anexo IV desta Resolução;
  - f.2. desenvolvimento de estratégias para a segurança e prevenção de acidentes;
  - f.3. acompanhamento das relações sociais no canteiro de obras;
  - f.4. acompanhamento das relações entre mão de obra contratada e mutirantes;
  - f.5. elaboração, em conjunto com a Promotora, do Plano de Trabalho Social, contemplando as atividades de pré-obra, obra e pós ocupação;
  - f.6. apresentação, em conjunto com a Promotora, do Plano de Trabalho Social à SEHAB, como condição para a liberação da primeira parcela de recursos referentes ao início das obras de edificação;
  - f.7. elaboração, em conjunto com a Promotora, das orientações e normas para o convívio em condomínio.
  
- g. Responsabilidade técnica pelos projetos e obras compreendendo:
  - g.1. recolhimento de Anotações de Responsabilidade Técnica - A.R.T., junto ao CREA, referente às obras e serviços técnicos realizados;
  - g.2. comunicação imediata à COHAB-SP, quanto a eventual suspensão da responsabilidade técnica, com o esclarecimento das razões que lhe deram causa;
  - g.3. manutenção de arquivo técnico organizado e atualizado, cronograma físico-financeiro afixado de forma visível para controle da execução dos serviços.

## VI. DO REPASSE DE RECURSOS PARA CONSTRUÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. O custo da produção de unidades habitacionais engloba os recursos gastos com projetos, assessoria técnica, social e contábil, obras de infra-estrutura condominial, fundações, edificações e canteiro de obras, de acordo com valor limite total previsto no Anexo II desta Resolução. Poderão ser repassados recursos para todos esses componentes ou para parte deles, quando o restante estiver previsto em operação a ser realizada por outra modalidade de execução, conforme o caso específico.

1.1. Entende-se por unidade habitacional, a célula da edificação que abriga uma família, podendo ser:

a. unidade habitacional horizontal correspondente à superestrutura apoiada nas fundações, compreendendo estruturas, vidros, caixilharia e instalações hidráulicas e elétricas, de telefonia, gás, se for o caso, cobertura e revestimento interno e externo;

b. unidade habitacional verticalizada correspondente a toda superestrutura, constituída de pavimento térreo e superiores, apoiada nas fundações compreendendo estruturas, vidros, caixilharia, cobertura, revestimento interno e externo instalações prediais hidráulicas, elétricas, de telefonia, gás, proteção atmosférica e combate a incêndio.

1.2. Entende-se por fundações, a estrutura subterrânea de suporte das edificações desde a cota de apoio no sub-solo até os baldrame, adequada às condições geotécnicas do terreno.

1.3. Entende-se como infra-estrutura condominial os serviços relativos à terraplenagem, contenções necessárias à conformação e estabilização dos platôs, implantação das redes condominiais compreendendo ligações de água, esgoto, energia elétrica, iluminação, gás e telefonia; arborização, paisagismo, lazer condominial, pavimentação de estacionamentos, vias e acessos e drenagem nas áreas condominiais.

2. A primeira liberação de recursos referentes às obras de edificação ficará condicionada à apresentação, pela Promotora, e à análise do Órgão Gestor do Fundo Municipal de Habitação - FMH, do Plano de Trabalho Social e Regulamento de Obras, conforme as diretrizes definidas nesta Resolução, em especial as constantes dos Anexos IV e V desta Resolução.

3. A última liberação de recursos referentes às obras estará condicionada à apresentação e à aprovação do Regulamento Interno do Conjunto, acompanhado da ata registrada da assembléia que o aprovou.

4. Por ocasião da comercialização será considerada como poupança prévia o valor atribuído pela COHAB-SP à mão de obra mutirante.

5. Os recursos para construção das unidades habitacionais corresponde ao custo dos serviços e obras necessários para implantação das mesmas, compreendendo as edificações horizontais e/ou verticais, as fundações e a infra-estrutura condominial.

5.1. Será contabilizado na composição do preço de venda do empreendimento o valor do investimento, excluídos: os custos de infra-estrutura pública, urbanização e serviços essenciais, e o Plano de Trabalho Social.

6. O convênio pode abarcar o valor resultante da soma das três componentes básicas, edificação, fundações e infra-estrutura condominial, ou o valor resultante da combinação de duas ou, ainda, de cada uma delas em separado, conforme o caso e a necessidade, respeitados os parâmetros definidos neste Anexo. Poderá compor o valor do convênio, também o custo de serviços parciais integrantes de qualquer das três componentes básicas, conforme orçamento e caso específico.

7. Os valores dos serviços e obras necessários para produção do empreendimento compreendendo as edificações, fundações e infra-estrutura condominial, serão incidentes no cálculo do valor de venda dos imóveis.

8. Os valores relativos à infra-estrutura pública, não serão incidentes no valor de venda das unidades habitacionais.

9. A infra-estrutura pública compreende os projetos, serviços e obras relativos a:

- a. projetos de parcelamento e regularização;
- b. terraplenagem para parcelamento do solo;
- c. contenções e estabilizações para o parcelamento do solo;
- d. sistema público de drenagem de águas pluviais;
- e. sistema público de abastecimento e distribuição de água potável;
- f. sistema público de esgotamento sanitário;
- g. redes de distribuição de energia elétrica;
- h. redes de distribuição externa de gás;
- i. iluminação pública, quando não puder ser executada pelo órgão responsável;
- j. arborização e paisagismo de áreas públicas;
- k. lazer para praças e áreas verdes;
- l. pavimentação de sistema viário público;
- m. canalizações de córregos, quando não puderem ser executadas pelos órgãos competentes.

10. Os prazos previstos nos cronogramas físico-financeiros referentes às obras de edificação, fundações e infra-estrutura condominial deverão ser compatibilizados com os prazos de contratação e execução de obras de infra-estrutura pública, quando estas forem necessárias.

11. Os valores apontados nos itens que compõem o custo da produção dos empreendimentos serão estimados com base nos parâmetros estabelecidos no Anexo II desta Resolução. Esses valores podem ser ajustados assim que os orçamentos e memórias de cálculo referentes aos serviços e obras previstos pelos projetos executivos estiverem aprovados pela COHAB-SP.

12. Todos os orçamentos relativos às obras deverão ser apresentados com indicação do custo de material e mão de obra, que perfaz o total de cada item de serviço, apresentando o custo total da edificação, com indicação de quais desses serviços estarão se enquadrando no limite estabelecido para mão de obra especializada, conforme definido na Tabela de Valores e Percentuais Para Unidades Habitacionais, constante do Anexo II desta Resolução.

13. Os serviços cujos custos deverão compor o valor a ser concedido para construção das unidades habitacionais são os abaixo discriminados:

13.1. PROJETOS - Compreendem projetos de edificação, implantação e urbanização do lote e o Plano de Trabalho Social.

13.1.1. O custo total dos projetos será definido conforme PROPOSTA TÉCNICA COMERCIAL a ser aprovada pela COHAB-SP e não poderá ultrapassar os limites estabelecidos nesta Resolução.

13.1.2. A remuneração relativa aos projetos será condicionada à aprovação das etapas pela COHAB-SP e deverá obedecer aos prazos e parcelas definidas no cronograma físico-financeiro, componente da PROPOSTA TÉCNICA COMERCIAL aprovada, respeitados os valores decorrentes dos percentuais limites para projetos.

13.1.3. Os percentuais definidos para remuneração de projetos são incidentes sobre o total dos projetos de edificação, das fundações e da implantação no lote ou infra-estrutura condominial.

13.1.4. Os valores das parcelas relativas à remuneração dos projetos poderão ser reajustados anualmente, com base em índice definido pela COHAB-SP.

13.2 CANTEIRO DE OBRAS - Compreende a instalação, manutenção e construção da edificação para ser utilizada como canteiro de obras durante o período de produção das unidades habitacionais, de forma a comportar as atividades pertinentes ao Programa de Construção de Moradias em Regime de Mutirão Autogerido.

13.2.1 As instalações de canteiro de obras deverão atender às necessidades para execução das obras, necessidades estas consideradas especificidades do programa de mutirão autogerido.

13.2.2. Os recursos de canteiro de obras serão administrados ao longo da obra e poderão ser destinados às seguintes despesas: custos de manutenção (material de consumo, contas de água, luz e telefone, seguros da obra e individuais, ferramentas, equipamentos e máquinas necessárias à execução da obra), materiais permanentes e de consumo para instalação de cozinha comunitária, escritório para administração da obras e materiais de primeiros socorros, além de outros relativos às necessidades do trabalho em mutirão, pertinentes ao desenvolvimento da obra.

13.2.3. Poderá a edificação do canteiro de obras ser posteriormente utilizada pelos moradores do Conjunto, para atividades de uso comum, desde que esteja em local adequado e não prejudique a aprovação do empreendimento junto aos órgãos competentes.

13.3 MATERIAL DE CONSTRUÇÃO - Compreende todo o material que será adquirido diretamente pela associação para execução das obras.

13.4 SERVIÇOS CONTRATADOS E MÃO DE OBRA - Compreende a contratação de terceiros para execução de serviços com mão-de-obra especializada ou não especializada e controle tecnológico, necessários para viabilizar a realização do cronograma físico financeiro.

13.5 ASSESSORIA TÉCNICA - O custo total da remuneração da assessoria técnica não poderá ultrapassar os limites decorrentes dos percentuais fixados na "Tabela de Valores e Percentuais para Unidades Habitacionais" do ANEXO II desta Resolução. Seu valor deverá ser distribuído durante todo o período do cronograma físico financeiro.

13.6 ASSESSORIA CONTÁBIL - Compreende a remuneração dos serviços prestados por contador cadastrado para elaboração mensal da prestação de contas, nela incluídos os respectivos documentos e a observância da legislação tributária e previdenciária em vigor. O custo total da remuneração da assessoria contábil não poderá ultrapassar os limites decorrentes dos percentuais fixados na "Tabela de Valores e Percentuais para Unidades Habitacionais" do ANEXO II desta Resolução.

14. REPASSE DE RECURSOS À CONVENIADA - O repasse de recursos à Promotora conveniada compreende os custos dos serviços relacionados no item 13, incluindo, ainda, as fundações e a infra-estrutura condominial.

14.1 Para os itens Mão de Obra, Assessoria Contábil, Assessoria Social e Projetos, os percentuais são limitadores. Os valores para remuneração destes itens serão obtidos com base nos percentuais estabelecidos na coluna relativa ao "Custo de Produção da Unidade" na tabela do anexo II desta resolução. Para efeito do cálculo dos valores limites referentes a estes itens, não estão incluídos os valores relativos a Fundações e infra-estrutura condominial da Tabela do Anexo II.

## 15. VALORES DA UNIDADE HABITACIONAL

15.1 Os valores das edificações horizontais e verticais, estão expressos na "Tabela de Valores e Percentuais para Unidades Habitacionais" do ANEXO II desta Resolução.

15.2. Para as unidades habitacionais horizontais, os valores do ANEXO II desta Resolução e percentuais são aqueles expressos na coluna CUSTO POR UNIDADE, mais o valor de fundações, conforme a "Tabela de Valores e Percentuais para Unidades Habitacionais". Os referidos valores incluem os serviços relativos à implantação da unidade no lote.

15.2.1 Implantação, para edificação horizontal, corresponde a todos os serviços contidos no interior do lote.

15.3. Os limites estão compreendidos nos valores estabelecidos conforme a tabela do ANEXO II desta Resolução.

15.4. Os valores relativos à unidade unifamiliar horizontal, que ultrapassarem o limite estabelecido devido à necessidade de fundações específicas, deverão receber, após análise do caso e justificativa técnica, autorização da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

## 16. FUNDAÇÕES

16.1 A definição precisa do valor a ser repassado para as fundações deve corresponder ao custo analisado e aprovado a partir do projeto executivo.

16.2. O valor deve incluir o custo de material e mão de obra dos itens de serviços, o valor correspondente ao percentual para fiscalização, de acordo com a faixa definida em função do número de unidades e controle tecnológico.

16.3 Os valores relativos à unidade vertical, que ultrapassarem o limite estabelecido devido à necessidade de fundações específicas, deverão receber, após análise do caso e justificativa técnica, autorização especial da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

## 17. INFRA-ESTRUTURA CONDOMINIAL

17.1. O valor de infra-estrutura condominial a ser repassado deve corresponder ao custo analisado e aprovado a partir do projeto executivo.

17.2. O valor deve incluir o custo de material e mão de obra dos itens de serviços, o valor correspondente ao percentual para fiscalização de acordo com a faixa definida em função do número de unidades e controle tecnológico.

17.3. Os valores relativos à infra-estrutura condominial que ultrapassarem o limite estabelecido neste item, devido à necessidade de projeto, deverão receber, após análise do caso e justificativa técnica, autorização especial da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

## 18. DO REAJUSTE

18.1 Os valores estabelecidos nesta Resolução, bem como os valores para reajuste a serem estabelecidos para cada convênio especificamente, deverão ser reajustados anualmente, conforme os seguintes parâmetros:

18.1.1 PROJETOS: índice publicado mensalmente no Diário Oficial do Município pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura do Município de São Paulo - Tabela III - Consultoria.

18.2 FISCALIZAÇÃO (ASSESSORIA TÉCNICA): índice publicado mensalmente no Diário Oficial do Município pela Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico da Prefeitura do Município de São Paulo - Tabela III - Consultoria.

18.3 MATERIAIS E CANTEIRO: Índice de Custos da Construção Civil de São Paulo (ICC) - Materiais (Coluna 55), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas. ICC.MAT - Coluna 55 (FGV).

18.4 MÃO DE OBRA: Índice de Custos da Construção Civil de São Paulo (ICC) - Mão de Obra (Coluna 56), publicado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas. ICC.MO - Coluna 56 (FGV).

18.5 Para os itens 1.1 e 1.2 acima - Projetos e Fiscalização / Assessoria Técnica, - a fórmula de reajuste a ser adotada separadamente para cada item será a seguinte:

$I.Reaj = (CONi/CONo) - 1$

Onde:

CONo = Índice de Reajustamento de Preços, da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico da PMSP, referente à Tabela III-CONSULTORIA, na data lo = mês de referência da assinatura do Convênio;

CONi = Índice de Reajustamento de Preços, da Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico da PMSP, referente à Tabela III-CONSULTORIA, na data li = mês de atualização anual, conforme normas editadas pelo Governo Federal;

18.6 Para os itens 1.3 e 1.4 acima - Materiais, Canteiro de obras e Mão de Obra - após definido o peso proporcional através dos valores constantes no orçamento e cronograma, a fórmula de reajuste a ser adotada será a seguinte:

$I.Reaj = \{[A \times (ICC.MOi/ICC.MOo) + B \times (ICC.MATi/ICC.MATo)] - 1\}$

Onde:

ICC.MOo = Índice de Custos da Construção Civil em São Paulo, da FGV, referente à Coluna 56-MÃO DE OBRA, na data lo = mês de referência da assinatura do Convênio;

ICC.MOi = Índice de Custos da Construção Civil em São Paulo, da FGV, referente à Coluna 56-MÃO DE OBRA, na data li = mês de atualização anual, conforme normas editadas pelo Governo Federal;

ICC.MATo = Índice de Custos da Construção Civil em São Paulo, da FGV, referente à Coluna 55-MATERIAIS, na data lo = mês de referência da assinatura do Convênio;

ICC.MATi = Índice de Custos da Construção Civil em São Paulo, da FGV, referente à Coluna 55-MATERIAIS, na data li = mês de atualização anual, conforme normas editadas pelo Governo Federal.

A = coeficiente referente ao total do custo de mão de obra a ser contratada.

B = coeficiente referente ao total do custo de materiais e canteiro de obras, componentes das parcelas do cronograma de obras.

18.7 Poderá ser adotado como mês base para efeito de aplicação do reajuste, o mês de assinatura do convênio ou a data do orçamento apresentado pela Promotora conveniada.

19. Quando a soma dos valores relativos ao custo das edificações, fundações para edificações verticalizadas e infra-estrutura condominial exceder o Valor Total Limite do Custo de Produção do Empreendimento, constante na "Tabela de Valores e Percentuais Para Unidades Habitacionais", a proposta será analisada pela COHAB-SP e, mediante justificativa técnica, receberá, quando couber, autorização especial da Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação.

20. Os cronogramas físico-financeiros poderão ser readequados ao planejamento da obra, com base em análise e parecer técnico, desde que sejam respeitados os percentuais fixados para os itens Mão de Obra Especializada, Assessoria Técnica/Social, Projetos e o valor total limite da Operação já tenha sido autorizado pela Comissão Executiva do Conselho Municipal de Habitação

21. Fica autorizada alteração dos convênios em andamento, firmados pelo extinto FUNAPS, e dos convênios firmados pelo FMH, quando a conveniada requerer à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP readequação e aplicação das normas dispostas neste capítulo e apresentar estudos que demonstrem que situações de fato e de direito supervenientes aos ajustes justificam ser estas disposições mais adequadas para desenvolvimento do Programa de Produção de Moradias em Regime de Mutirão.

22. A liberação de recursos deverá respeitar também as regras estabelecidas no Anexo VI desta Resolução.

## VII FONTES DE RECURSOS

1. Os recursos destinados às operações previstas nesta Resolução serão provenientes do Fundo Municipal de Habitação, das Promotoras e de outros agentes, sejam eles nacionais ou estrangeiros.

## ANEXO II

Nº. de U Hs	MATERIAL	LIMITE MDO ESP + CONTROLE TECNOL.	CANTEIRO	LIMITE P/ ASSESSORIA			LIMITE P/PROJETO		% TOTAL	CUSTO DE PRODUÇÃO POR UNIDADE	FUNDAÇÕES	INFRA CONDOMINIAL	VALOR TOTAL LIMITE DO CUSTO DE PRODUÇÃO POR U.H.
				CONTABIL	TECNICO	SOCIAL	TECNICO	SOCIAL					
10 A 60	48,89%	28,60%	7,48%	1,03%	6,66%	2,30%	4,60%	0,44%	100,00%	25.381,01	2.700,00	3.500,00	31.581,01
61 A 70	50,76%	29,70%	5,32%	0,91%	6,65%	2,05%	4,21%	0,40%	100,00%	24.441,67	2.700,00	3.500,00	30.641,67
71 A 80	51,22%	29,97%	5,37%	0,81%	6,65%	1,81%	3,82%	0,35%	100,00%	24.217,28	2.700,00	3.500,00	30.417,28
81 A 90	51,62%	30,19%	5,41%	0,72%	6,63%	1,62%	3,50%	0,31%	100,00%	24.038,98	2.700,00	3.500,00	30.238,98
91 A 100	51,92%	30,38%	5,44%	0,66%	6,60%	1,47%	3,25%	0,28%	100,00%	23.892,95	2.700,00	3.500,00	30.092,95
101 A 110	52,78%	30,88%	4,48%	0,61%	6,55%	1,36%	3,08%	0,26%	100,00%	23.506,01	2.700,00	3.500,00	29.706,01
111 A 120	53,03%	31,02%	4,50%	0,56%	6,51%	1,25%	2,90%	0,23%	100,00%	23.399,34	2.700,00	3.500,00	29.599,34
121 A 130	53,17%	31,11%	4,52%	0,52%	6,46%	1,24%	2,75%	0,23%	100,00%	23.330,51	2.700,00	3.500,00	29.530,51
131 A 140	53,30%	31,20%	4,53%	0,48%	6,41%	1,23%	2,62%	0,23%	100,00%	23.268,49	2.700,00	3.500,00	29.468,49
141 A 150	53,45%	31,27%	4,54%	0,45%	6,35%	1,21%	2,51%	0,22%	100,00%	23.211,92	2.700,00	3.500,00	29.411,92
151 A 160	53,85%	31,50%	4,10%	0,42%	6,29%	1,21%	2,41%	0,22%	100,00%	23.041,10	2.700,00	3.500,00	29.241,10
161 A 170	53,94%	31,57%	4,11%	0,40%	6,23%	1,20%	2,31%	0,24%	100,00%	22.995,86	2.700,00	3.500,00	29.195,86
171 A 180	54,10%	31,65%	4,12%	0,38%	6,17%	1,13%	2,22%	0,23%	100,00%	22.934,77	2.700,00	3.500,00	29.134,77
181 A 190	54,22%	31,73%	4,13%	0,36%	6,12%	1,08%	2,15%	0,21%	100,00%	22.878,39	2.700,00	3.500,00	29.078,39
191 A 200	54,36%	31,80%	4,14%	0,34%	6,06%	1,02%	2,08%	0,20%	100,00%	22.825,70	2.700,00	3.500,00	29.025,70
201 A 210	54,86%	32,11%	3,50%	0,33%	5,99%	0,98%	2,03%	0,20%	100,00%	22.611,11	2.700,00	3.500,00	28.811,11
211 A 220	54,98%	32,17%	3,51%	0,32%	5,92%	0,94%	1,97%	0,19%	100,00%	22.563,37	2.700,00	3.500,00	28.763,37
221 A 230	55,10%	32,23%	3,52%	0,30%	5,85%	0,90%	1,92%	0,18%	100,00%	22.518,20	2.700,00	3.500,00	28.718,20
231 A 240	55,20%	32,30%	3,52%	0,29%	5,78%	0,87%	1,87%	0,17%	100,00%	22.475,29	2.700,00	3.500,00	28.675,29
241 A 250	55,30%	32,36%	3,53%	0,28%	5,71%	0,83%	1,82%	0,17%	100,00%	22.434,37	2.700,00	3.500,00	28.634,37
251 A 260	55,40%	32,41%	3,54%	0,27%	5,64%	0,80%	1,78%	0,16%	100,00%	22.395,20	2.700,00	3.500,00	28.595,20
261 A 270	55,51%	32,46%	3,54%	0,26%	5,57%	0,77%	1,74%	0,15%	100,00%	22.357,59	2.700,00	3.500,00	28.557,59
271 A 280	55,57%	32,52%	3,55%	0,25%	5,50%	0,75%	1,71%	0,15%	100,00%	22.321,38	2.700,00	3.500,00	28.521,38
281 A 290	55,68%	32,57%	3,55%	0,24%	5,43%	0,72%	1,67%	0,14%	100,00%	22.286,41	2.700,00	3.500,00	28.486,41
ACIMA DE 291	55,71%	32,59%	3,56%	0,23%	5,43%	0,70%	1,64%	0,14%	100,00%	22.270,67	2.700,00	3.500,00	28.470,67

## **PARÂMETROS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EM REGIME DE MUTIRÃO AUTOGERIDO**

Os projetos a serem desenvolvidos, visando a produção de unidades habitacionais sob regime de MUTIRÃO com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação - FMH, deverão obedecer aos parâmetros fixados neste Anexo.

1. Quanto ao uso e ocupação do solo, os projetos poderão se enquadrar em duas modalidades, conforme abaixo descrito.

1.1 Parcelamento do solo - loteamento ou desmembramento, de modo a gerar lotes urbanos passíveis de implantação de habitações com destinação de áreas públicas: sistema viário, áreas para equipamentos institucionais e áreas verdes.

1.2 Condomínio - que consiste na implantação das edificações habitacionais em um lote, sem doação de áreas públicas.

2. Quanto às tipologias habitacionais, os projetos poderão prever a implantação de unidades habitacionais, conforme a seguir descrito:

- a. casas térreas isoladas ou geminadas;
- b. casas assobradadas isoladas ou geminadas;
- c. casas sobrepostas isoladas ou geminadas;
- d. edifícios de apartamentos.

3. Os projetos das tipologias habitacionais poderão ser desenvolvidos especificamente para o empreendimento, pela ASSESSORIA TÉCNICA contratada pela Promotora, pela COHAB-SP ou pela HABI.

3.1 Os projetos deverão compatibilizar as tipologias habitacionais com as características das famílias beneficiárias

4. Etapas de elaboração que os projetos deverão compreender:

- a. estudos preliminares;
- b. projetos básicos;
- c. projetos para aprovação junto aos órgãos públicos;
- d. projetos executivos;
- e. projetos cadastrais ("as built").

4. Responsabilidade técnica pela elaboração dos projetos.

4.1 Os projetos de parcelamento do solo ou condomínio e da tipologia habitacional poderão ser elaborados pela COHAB-SP ou HABI, sob a responsabilidade destas, em todas as etapas de elaboração, inclusive na sua aprovação pelos órgãos competentes.

4.2 Os projetos de parcelamento do solo ou condomínio e da tipologia habitacional poderão ser elaborados pela ASSESSORIA TÉCNICA, contratada da Promotora conveniada, sob a responsabilidade técnica dos profissionais devidamente habilitados, em todas as etapas de elaboração, inclusive na sua aprovação pelos órgãos competentes;

4.3 Qualquer recurso somente será liberado pela COHAB-SP, após a aceitação técnica dos projetos e a apresentação do comprovante de recolhimento da Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA de cada etapa do projeto.



## 5. Viabilidade técnica dos projetos.

- 5.1 A elaboração do projeto de parcelamento do solo que envolva urbanismo e infra-estrutura ou projeto de condomínio, implica a obtenção de diretrizes da SEHAB/PMSP e das concessionárias de serviços públicos, bem como a anuência prévia dos órgãos públicos estaduais - CETESB, Secretaria do Meio Ambiente / DEPRN (Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais), quando for o caso, objetivando a viabilização da aprovação e implantação do empreendimento proposto.
- 5.2 A elaboração do projeto de edificações deverá obedecer integralmente as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, Lei Municipal nº 11.228, de 25 de junho de 1992, e Decreto Municipal nº 32.329, de 23 de Setembro de 1992, o Código Sanitário Estadual, no que couber, e Decreto Municipal nº 31.601, de 26 de Maio de 1992 e alterações posteriores, além do "Manual e Escopo de Projetos para produção de unidades habitacionais em regime de Mutirão", editado pela COHAB-SP, bem como das Normas Técnicas da ABNT.
- 5.3 A aceitação dos projetos por parte da COHAB-SP será precedida de análise técnica e estará condicionada aos termos do documento "Manual e Escopo de Projetos para produção de unidades habitacionais em regime de Mutirão", editado pela COHAB-SP, bem como das Normas Técnicas pertinentes.

## 6. Viabilidade econômica do empreendimento.

- 6.1 A partir do Estudo Preliminar de que trata o item 5.1. deste Anexo, os responsáveis técnicos pela elaboração dos projetos deverão apresentar "Estudo de Pré-Viabilidade Técnica e Econômica do Empreendimento", conforme indicado no Manual e Escopo de Projetos para Produção de Unidades Habitacionais em Regime de Mutirão.
- 6.2 A partir dos projetos básicos e executivos deverão ser elaboradas Planilhas de Orçamento visando a avaliação econômica do empreendimento proposto.

## 7. Aceitação dos projetos.

- 7.1 Os projetos de parcelamento do solo ou condomínio e da tipologia habitacional elaboradas pela ASSESSORIA TÉCNICA na etapa ESTUDO PRELIMINAR, deverão ser submetidos à aceitação da COHAB-SP, atendidas as disposições contidas no item 7 desta Resolução.
- 7.2 Durante a análise dos projetos, a COHAB-SP poderá solicitar correções e adequações que julgar necessárias com vistas a melhorar a qualidade técnica dos produtos, adequar o projeto à legislação aplicável e/ou assegurar a viabilidade econômica do empreendimento.
- 7.3 Os projetos deverão ser elaborados em estrita obediência à legislação federal, estadual e municipal, as normas técnicas oficiais da ABNT, as normas técnicas das concessionárias de serviços públicos, assim como com o "Manual e Escopo de Projetos para produção de unidades habitacionais em regime de Mutirão", editado pela COHAB-SP.

## 8. ASSESSORIAS TÉCNICAS.

- 8.1 As ASSESSORIAS TÉCNICAS deverão ser cadastradas na COHAB-SP e manter atualizado esse cadastramento.
- 8.2 Para cada empreendimento habitacional, as assessorias técnicas deverão apresentar proposta comercial para o desenvolvimento dos projetos, consoante disposto no Manual e escopo de Projetos para Produção de Unidades Habitacionais em Regime de Mutirão, que serão remunerados considerando valores praticados no mercado, tendo como limitadores os valores fixados na presente Resolução.
- 8.3 As assessorias técnicas deverão apresentar a equipe técnica destacada para o desenvolvimento dos trabalhos, consoante disposto no Manual e Escopo de Projetos para Produção de Unidades Habitacionais em Regime de Mutirão.

**PARÂMETROS PARA ELABORAÇÃO DE REGULAMENTO DE OBRAS PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS EM REGIME DE MUTIRÃO****REGULAMENTO DE OBRAS DO MUTIRÃO**

1. O Regulamento de Obras constitui-se no conjunto de normas, fixadas antes do início da execução das obras, devidamente aprovado em Assembléia Geral da Promotora conveniada, que disciplinará todo o processo de trabalho no canteiro de obras, definindo os direitos e deveres dos mutirantes, devendo, minimamente, conter:
  - a. descrição da obra, indicando as tipologias habitacionais e o sistema construtivo;
  - b. definição da carga horária a ser cumprida pelas famílias/mutirantes, indicando os limites de idade, os participantes do trabalho, as justificativas de ausência, a forma de reposição de horas;
  - c. forma de controle das horas trabalhadas;
  - d. definição da forma de organização do trabalho, das equipes, coordenadores e da hierarquia a ser cumprida no canteiro de obras;
  - e. descrição das obrigações dos mutirantes;
  - f. definição dos motivos que podem ensejar a exclusão do mutirante e a forma em que se processará tal exclusão;
  - g. definição dos critérios a serem observados para substituição de mutirante, em caso de exclusão;
  - h. forma de organização do canteiro de obras, controle de almoxarifado, organização de equipamentos e ferramentas;
  - i. especificação de comportamentos que não serão tolerados no decorrer da obra e as sanções aplicáveis em cada caso;
  - j. estabelecimento de atribuições específicas que se constituam serviços de apoio ao desenvolvimento das obras;
  - k. formas e critérios de computação de horas em atividades sociais como horas-obra.
2. O Regulamento de Obras deverá ser objeto de aprovação da Assembléia Geral da Promotora conveniada, devendo, posteriormente, ser arquivado junto ao Cartório de Títulos e Documentos.
3. A definição da forma de exclusão de mutirantes deverá prever, obrigatoriamente, notificação ao mutirante excluído, recurso em Assembléia Geral da Promotora conveniada, bem como a necessária anuência da COHAB-SP quanto à exclusão e conseqüente substituição.
  - 3.1. Não serão aceitos REGULAMENTOS DE OBRA que estabeleçam motivos para exclusão estranhos às questões afetas diretamente ao desenvolvimento do mutirão, nos termos do "Convênio para Construção de Moradia de Interesse Social em Regime de Mutirão" e ao Estatuto da Promotora conveniada.
4. Os mutirantes indicados para substituição deverão enquadrar-se nos critérios originalmente estabelecidos para aceitação da demanda.

## ANEXO V

### PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DO PLANO DE TRABALHO SOCIAL E DO REGULAMENTO INTERNO DOS CONJUNTOS

#### 1. Diretrizes gerais

O trabalho social deve se estruturar na perspectiva de fortalecer as organizações populares, possibilitar o acesso de todos os mutirantes às informações e propiciar a participação de cada um dos envolvidos em todas as etapas, ações e projetos no período de construção das unidades habitacionais.

Nesse sentido, o Plano de Trabalho Social deverá ser o instrumento para organização de ações que reafirmem a autonomia das comunidades, estimulem a democratização de decisões, a cooperação, a solidariedade, e a valorização do mutirante no processo de construção coletiva.

O Plano deve ser construído conjuntamente pelas Promotoras conveniadas e assessorias técnicas que, através de profissionais habilitados tecnicamente, coloquem a disposição das Promotoras, conhecimento teórico e metodológico que, ao mesmo tempo, profissionalize e enriqueça o trabalho.

O técnico social (pedagogo, sociólogo, psicólogo ou assistente social), que compõe o quadro da assessoria técnica, é o responsável pela discussão do plano de trabalho social, junto aos mutirantes e representantes da Promotora conveniada e pela sua elaboração.

#### 2. Apresentação do Plano de Trabalho Social

2.1 O Plano de Trabalho Social, aprovado pela Assembléia da Promotora conveniada, deverá ser apresentado à Superintendência de Habitação Popular – HABI, para análise e aprovação desse órgão.

2.2 O Plano de Trabalho Social deverá conter o detalhamento de todas as ações propostas para as fases de pré-obra, obra e pós-ocupação, considerando:

- a. pré-obra - período de preparação do próprio plano e organização para a obra (que engloba a discussão com a coordenação da Promotora e mutirantes, de levantamento dos dados que permitirão a composição do perfil de necessidades e expectativas das famílias);
- b. obra - período de obra;
- c. pós-ocupação – período de preparação para ocupação das unidades, discussão do "Regulamento Interno", discussão da manutenção das áreas comuns e da organização pós-obra;

2.3 O PLANO deverá conter, ainda, os seguintes itens:

- a. Diagnóstico:
  - a.1. apresentação e análise dos elementos que caracterizam as famílias envolvidas no mutirão, incluindo aspectos de natureza sócio-econômica e de escolarização; profissão; local de moradia atual e de utilização de equipamentos públicos (saúde, educação, lazer, etc); conhecimentos ou habilidades específicas, idade, expectativas e outras informações que demonstrem as características dos grupos a serem trabalhados durante o processo de mutirão. Para a elaboração desse diagnóstico, a assessoria técnica deverá providenciar, em conjunto com Promotora, o cadastro sócio-econômico das famílias e nesse item deverá constar quais instrumentos, além das fichas cadastrais, foram utilizados para chegar à caracterização;

- a.2. apresentação de dados da realidade da região onde será implantado o empreendimento, especialmente no que se refere a equipamentos e serviços e o impacto dessa demanda nos mesmos.
- b. objetivos gerais e específicos;
- c. programação das atividades e responsáveis. Descrição (o que será desenvolvido e como) das atividades previstas no Plano de Trabalho Social, dentro de um cronograma compatibilizado com o cronograma físico-financeiro do convênio; Nesse item deverão constar possíveis parcerias para desenvolvimento de atividades específicas, com órgãos governamentais ou não governamentais, apontando de forma clara quais as parcerias já estão formalizadas e quais deverão ainda ser estabelecidas no decorrer da obra.
- d. Recursos necessários e custos. A remuneração do trabalho social, definida no Anexo II desta Resolução, poderá ser destinada ao pagamento de horas técnicas, materiais de consumo e permanentes, e outros serviços necessários para realização das atividades programadas conforme o item 2.4;
- e. avaliação - apresentar os mecanismos que a Promotora e a assessoria pretendem aplicar para avaliação do desenvolvimento do plano (se os objetivos específicos foram alcançados, as atividades adequadas, eventuais pontos críticos, etc), bem como os critérios de avaliação.

2.5 As necessidades e expectativas dos componentes das famílias mutirantes nortearão a definição de quais atividades serão implementadas, tais como:

- a. organização dos mutirantes para a obra;
- b. apoio para a discussão do Regulamento de Obras;
- c. organização de grupos para o trabalho de apoio ao mutirão (creche, cozinha comunitária, etc);
- d. atividades que visem capacitar os mutirantes para as funções específicas pertinentes à obra ou à administração financeira dos recursos;
- e. organização de atividades que discutam a utilização e manutenção dos espaços coletivos;
- f. organização de palestras, eventos culturais sobre temas específicos, oficinas, círculos de leitura e eventos esportivos, que garantam especialmente o envolvimento dos jovens filhos de mutirantes;
- g. organização de atividades que garantam a discussão de temas pertinentes ao período de pós-ocupação;
- h. organização de atividades de geração de emprego e renda;
- i. organização de atividades que objetivem a elaboração de um regimento interno ou convenção condominial, quando for o caso (pós-ocupação).

O cronograma de desenvolvimento dessas atividades deverá ser, posteriormente, compatibilizado com atividades e projetos desenvolvidos por outras Secretarias de governo nos mutirões, resultado da articulação intersecretarial que HABI poderá promover.

3. Regimento Interno ou Convenção Condominial dos Conjuntos (edifícios de apartamentos ou condomínios) construídos em regime de mutirão com autogestão.

- 3.1 O Regimento Interno ou Convenção Condominial do Conjunto é o instrumento que registra as decisões coletivas que nortearão a organização interna, uma vez ocupadas as unidades construídas em regime de mutirão com auto-gestão.
- 3.2 O Regimento ou Convenção Condominial deverá ser discutido e aprovado em assembléia dos mutirantes.
- 3.3 Apoio à elaboração do Regimento ou Convenção Condominial é um dos focos de trabalho do técnico social na fase de pós-ocupação, especialmente nos empreendimentos verticais (edifícios de apartamentos) ou aprovados como "condomínio".
- 3.4 O Regimento ou Convenção Condominial deverá conter:
  - a. informações e regras com relação ao uso adequado do imóvel e das áreas coletivas;
  - b. informações e regras quanto à segurança e conservação do prédio (nos empreendimentos verticalizados) ou das unidades;
  - c. normas de convivência;
  - d. taxa de manutenção (quais são as taxas e a quais despesas correspondem). Nos empreendimentos verticalizados podem representar as despesas com tributos, água, gás, luz, bem como limpeza e conservação das áreas comuns.

## ANEXO VI

### PARÂMETROS PARA A PRESTAÇÃO DE CONTAS E LIBERAÇÃO DE RECURSOS DOS MUTIRÕES

1. Uma vez liberados recursos, a prestação de contas deverá ser mensal, independentemente do andamento das obras e da realização de despesas. Dessa forma, para liberação de nova parcela será exigido o preenchimento dos requisitos e condições abaixo elencadas.
  - 1.1. A data do protocolo do requerimento da Promotora conveniada para medição/liberação de recursos, será considerada como parâmetro para análise da pontualidade da prestação de contas.
    - 1.1.1. Considera-se regular a Promotora que enviar suas prestações de contas um mês e 20 dias após o mês correspondente aos fatos de origem da documentação de suporte
    - 1.1.2. Quando o protocolo do requerimento de que trata o item 1.1 for entregue após o vigésimo dia de cada mês, será exigível a regularidade da prestação de contas até mês anterior ao do protocolo;
    - 1.1.3. Juntamente com o requerimento de que trata o item 1.1, a Associação deverá fornecer o extrato atualizado em data posterior, quando a COHAB-SP julgar conveniente para maior garantia de lisura das informações, até o dia útil imediatamente anterior à data do protocolo;
    - 1.1.4. Os ganhos decorrentes de aplicação financeira dos recursos liberados pela COHAB-SP/FMH, efetuada pela Promotora conveniada, serão considerados para todos os efeitos como recursos liberados na data de sua disponibilização na conta bancária vinculada, passando a estar sujeito a todas as demais normas, inclusive no que diz respeito à prestação de contas.
  - 1.2. A primeira parcela relativa às obras, após aprovação do projeto e implantação do canteiro, será liberada antecipadamente até o montante de 10% (dez por cento) do orçamento relativo às obras (com exceção das parcelas relativas ao canteiro de obras).
    - 1.2.1. A liberação das parcelas subseqüentes está vinculada ao processo de medição das obras. A liberação dependerá do que for realizado, até o limite total de 100%, previsto no cronograma da obra.
    - 1.2.2. A liberação de recursos será suspensa quando o déficit acumulado for maior ou igual a 20% do valor orçado. Caso ocorra essa hipótese, as liberações de recursos serão interrompidas até que seja recuperado o déficit da obra.
  - 1.3. Os recursos liberados pela COHAB-SP/FMH deverão ser movimentados exclusivamente na conta bancária em nome da Promotora conveniada, vinculada ao convênio e cadastrada junto à COHAB-SP, em formulário específico fornecido pela Gerência de Administração Financeira, com utilização direta para pagamento das despesas autorizadas, sendo vedada a transferência de valores para quaisquer outras contas e para quaisquer outras finalidades.
    - 1.3.1. Excepcionalmente, para despesas de pequeno valor, será permitido uma única retirada semanal de numerário em espécie, até a quantia de R\$ 200,00 (duzentos reais), devendo os respectivos comprovantes dos pagamentos ocorridos serem anexados à cópia do cheque que originou a respectiva retirada.
2. As despesas não comprovadas e/ou não aceitas na prestação de contas, caracterizarão "glosas" que deverão ser recolhidas junto à tesouraria COHAB-SP, mediante recibo e rotina já estabelecidos.
  - 2.1. O valor correspondente à glosa será atualizado "pro-rata-die", pelos mesmos índices de atualização dos valores liberados para efeito de composição do custo, desde a data da efetiva liberação (inclusive), até a data do recolhimento (exclusive);
  - 2.2. No caso de período sem a divulgação oficial do índice de atualização, será utilizado a taxa de 1% (um por cento) ao mês;
  - 2.3. Glosas apuradas na prestação de contas, poderão ser abatidas na próxima liberação se:
    - a. os valores apurados forem de no máximo 3% do valor da liberação a ser efetuada
    - b. não forem classificadas como glosas graves, necessitando sua imediata regularização, conforme item 2.3.1
    - c. não for a ultima liberação a ser processada

### 2.3.1. Consideram-se glosas graves:

- Utilização de NF's de serviços para aquisição de materiais
- Recibo comprovando pagamento em substituição a NF.
- Utilização de NF's de compra de materiais para prestação de serviço.
- Documentos fiscais destinados a outrem que não a associação.

2.4 – O comprovante de glosa deverá compor a documentação básica da próxima prestação de contas, devidamente assinada pelo(s) responsável(is) por essas, para que novas parcelas sejam liberadas.

3. Não serão liberados novos recursos com déficit na realização física prevista, vinculada às parcelas liberadas, salvo mediante exposição de motivos da Promotora conveniada, aceita pela Diretoria Técnica da COHAB-SP e, deduzindo o valor do déficit da parcela a ser liberada.

3.1. O déficit descontado poderá ser acrescido em liberações futuras, quando da regularização do percentual físico da obra.

3.2. A justificativa da não realização do percentual físico previsto para a obra, bem como o "de acordo" da Diretoria Técnica da COHAB-SP, deverá constar do Processo de Pagamento/Liberação.

4. Quando da tramitação dos elementos relativos à prestação de contas da Promotora conveniada em qualquer área da COHAB-SP, for constatada a existência de irregularidades e/ou pontos que carecem de esclarecimentos, deverão ser providenciados os necessários encaminhamentos para a correta autuação do processo antes da efetiva liberação de novos recursos.

5. Não serão aceitos Comprovantes/Notas Fiscais pagas com recursos de qualquer origem, que não tenham sido previamente liberados pela COHAB-SP/FMH através da conta bancária vinculada, em nome da Promotora conveniada.

5.1. A data de emissão das Notas Fiscais deverá, obrigatoriamente, corresponder às datas da realização das respectivas despesas.

5.2. Não serão aceitas Notas Fiscais rasuradas.

5.3. Na Nota Fiscal deverá constar comprovação do recebimento da mercadoria ou serviço.

6. Decorrido período superior a 90 (noventa) dias para prestação e/ou regularização de contas relativas à última liberação efetuada de recursos, a próxima liberação estará condicionada à prévia manifestação da Secretaria de Habitação de Desenvolvimento Urbano - SEHAB.

O encaminhamento à SEHAB dar-se-á através da Diretoria Técnica da COHAB-SP, através de expediente autuado com requerimento da Promotora conveniada, expondo os motivos pelos quais não atenderam às normas e manifestação da mesma Diretoria Técnica sobre o caso.

7. À Diretoria Técnica da COHAB-SP caberá observar a correta autuação do Processo de Pagamento, contemplando os requisitos necessários à regularidade de prestação de contas, antes do seu encaminhamento à Diretoria Financeira da COHAB-SP.

8. A COHAB-SP deverá entregar às entidades promotoras Manual de Prestação de Contas datado, que poderá ser revisto periodicamente.