

ID	Esclarecimento	Doc.	Item	Resposta
100	Gostaria de saber se o prazo para apresentar propostas já terminou. Se afirmativo, haverá novo prazo?			Esclarece-se que o prazo para envio das propostas encontra-se aberto. O Envelope Digital, contendo a proposta e os respectivos documentos obrigatórios, e a Versão Física da Proposta de Alienação deverão ser entregues no dia 26 de janeiro de 2023, entre 10h e 12h, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 114, São Paulo – SP. A sessão de abertura dos envelopes ocorrerá no dia 26 de janeiro de 2023, às 12h, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 114, São Paulo – SP.
101	O Edital indicou no item 10.2.1.1.1 a necessidade de juntar na fase de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA a indicação de matrícula individualizada dos IMÓVEIS selecionados. Contudo, a matrícula individualizada somente pode ser emitida após a finalização da construção do empreendimento e emissão do habite-se, conforme dispõe o art. 44 da Lei federal nº 4.591/1964, alterada pela Lei federal nº 14.382/2022. Não se pode individualizar um imóvel baseando-se simplesmente em um projeto de empreendimento que ainda não foi plenamente realizado. Com isso, a exigência de apresentação de matrícula individualizada na fase de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA somente será possível para os empreendimentos que estejam finalizados. Isso não se coaduna com	Edital	Item 10.2.1.1.1	O entendimento está correto, a matrícula individualizada deve ser apresentada na Fase IV, no momento da apresentação da DOCUMENTAÇÃO FINAL. O Item 10.2.1.1 foi identificado como erro formal e já foi excluído, por meio da publicação no Diário Oficial da Cidade em 07.01.2023 (fl. 78).

	<p>o objeto do Edital, o qual prevê que a apresentação de propostas de empreendimentos em construção, inclusive prevendo cronograma de execução de obras e cronograma de pagamentos segundo a evolução destas. Nesse sentido, compreendeu-se do item 10.2.1.1.1 que a matrícula individualizada deve ser apresentada na fase de DOCUMENTAÇÃO FINAL. Esse entendimento está correto?</p>			
102	<p>O Anexo IX, nos títulos dos itens A e B, indicam simplesmente “IMÓVEL” na solicitação de documentos. Considerando que (i) a individualização somente pode ocorrer quando os imóveis estão efetivamente finalizados, (ii) o Edital prevê a apresentação de propostas de empreendimentos em construção, inclusive prevendo cronograma de execução de obras e cronograma de pagamentos segundo a evolução destas, compreendeu-se que o IMÓVEL referido no Anexo IX diz respeito ao terreno em que se localizam os empreendimentos. Esse</p>	Anexo – IX	Itens A e B	<p>Nos casos de documentos exigidos no Anexo IX – Formulário de Documentação Completa que requerem uma matrícula da propriedade, deve-se apresentar os documentos relativos aos terrenos.</p>

	entendimento está correto?			
103	Entende-se que “imóveis regularizados” são aqueles que atendem os requisitos expressos no Edital e Anexos. Esse entendimento está correto? Caso não esteja, o que se entende por “imóveis regularizados”?	Anexo – I	Item 1.5	Entende-se por “imóveis regularizados” os imóveis apresentados que (i) se enquadrem em todos os requisitos expressos no Edital e nos Anexos; e (ii) estejam regulares frente aos órgãos públicos municipais, estaduais e federais, quanto a questões fundiárias, fiscais, edificações, de parcelamento, uso e ocupação do solo e ambientais.
104	Considerando a indicação de que os imóveis devem estar sem incidência de contaminação, questiona-se: serão aceitos imóveis que tenham Plano de Intervenção aprovado pela CETESB até a data da entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA?	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital. Assim, quanto à questão específica, entendemos que o Participante não poderá apresentar ao Chamamento Público imóvel apenas com Plano de Intervenção aprovado pela CETESB.
105	Considerando a indicação de que os imóveis devem estar sem incidência de contaminação, questiona-se: serão aceitas áreas com incidência de contaminação de origem natural - como por exemplo, argila orgânica - e que estejam com Plano de Intervenção aprovado pela CETESB até a data da entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA?	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital. Assim, quanto à questão específica, entendemos que o Participante não poderá apresentar ao Chamamento Público imóvel apenas com Plano de Intervenção aprovado pela CETESB.
106	Considerando a indicação de que os imóveis devem estar sem incidência de contaminação,	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das

	questiona-se: serão aceitas áreas reabilitadas aprovadas pela CETESB até a data da DOCUMENTAÇÃO FINAL?			Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital.
107	Considerando a indicação de que os imóveis devem estar sem incidência de contaminação, questiona-se: serão aceitas áreas reabilitadas aprovadas pela CETESB até a data da entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL, porém com restrição de uso da água subterrânea?	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. o caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital.
108	Considerando a indicação de que os imóveis devem estar sem incidência de contaminação, questiona-se: serão aceitas áreas que após a entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL terão monitoramento ambiental às custas do vendedor até a emissão do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB?	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital. Na análise em comento, não serão aceitos imóveis que imputem custas de monitoramento à adquirente.

109	<p>Considerando que (i) o Edital define MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS como “a média aritmética do conjunto das áreas privativas principais de todos os imóveis que compõem um empreendimento” (item 1.1), (ii) a definição de VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL é “valor individual para alienação de cada IMÓVEL, indicado pelos participantes na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO” (item 1.1); (iii) o Edital também estabelece que os imóveis de um mesmo empreendimento devem ter o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL (item 6.18.3), mas não o mesmo tamanho (este deve estar entre 32m2 e 70 m2 - Anexo I, item 1.6.1); (iv) a classificação é feita por preço, com base no VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL do menor para o maior (itens 9.5.1, b e 9.6.1.2); (v) o desempate será feito primeiro pelo critério de MAIOR MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS (9.6.3.1) e depois, se necessário, pelo número de vagas do empreendimento, entende-se que o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL corresponde ao valor médio do imóveis que compõem um EMPREENDIMENTO. É correto este entendimento? Caso esteja incorreto, como se deve calcular VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL para fins precificação da Proposta?</p>	Anexo – III		<p>O entendimento está incorreto. Esclarece-se que o Valor Individual do Imóvel corresponde ao valor para alienação de cada Imóvel, indicado pelos Participantes na Proposta de Alienação. Tal valor é definido pelo Participante e deverá ser único para todos os imóveis do Empreendimento, independentemente do tamanho dos imóveis. Vale destacar que o Valor Individual do Imóvel deve respeitar os limites do Preço Referencial aplicável e do Valor Individual Limite. Os Imóveis serão classificados do menor Valor Individual do Imóvel para o maior, em cada Categoria Espacial de Priorização de cada Lote. Em caso de empate do Valor Individual do Imóvel, tanto na Lista Preliminar de Classificação do Lote quanto na Lista de Classificação Residual, adotar-se-á como critério de desempate a maior Média do Tamanho dos Imóveis e em caso de empate quando da adoção do critério de maior Média do Tamanho dos Imóveis, aplicar-se-á como segundo critério de desempate o maior número de vagas de estacionamento por Empreendimento.</p>
110	O atual Edital não prevê mais a existência de	Edital	Item 1.1	Sim, o entendimento está correto.

	<p>uma COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, que foi substituída pela COMISSÃO DE ANÁLISE. Contudo, o item 1.1 ainda contém definições constando o nome da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO. Diante disso, compreendeu-se que onde se lê “COMISSÃO DE AVALIAÇÃO”, deve ser compreendido “COMISSÃO DE ANÁLISE”. Esse entendimento está correto? Caso não esteja, solicita-se o esclarecimento sobre a função de cada uma das comissões previstas no Edital.</p>			
111	<p>A definição de “SALDO” no item 1.1 indica o numeral 10% e, entre parênteses, “trinta por cento”. Considerando que o item 11.7.1 define que o SINAL e o FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO correspondem a, no máximo, 90% do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, conclui-se que o SALDO é de 10% (dez por cento). Esse entendimento está correto?</p>	Edital	Itens 1.1 e 11.7.1	Sim, o entendimento está correto.

112	<p>Foi comunicado por meio de publicação no Diário Oficial do Município a informação de inserção de item 5.3 que afirma que “As participantes deste CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ser credenciadas ao PBQP-H, sistema adotado pela Caixa Econômica Federal para utilização de recursos do FGTS, para a construção de habitações populares”. Contudo, o item AB.14 do Anexo IX permite que seja apresentado o certificado PBQP-H, ou o Certificado NBR ISO 9001:2000. Pedimos, por gentileza, o esclarecimento dos certificados necessários para participação no Edital.</p>	Anexo – IX	Item AB.14	<p>Retificou-se os documentos editalícios para evitar quaisquer conflitos entre o Edital e seus anexos. Assim, alterou-se o item 5.3. do Edital e o item 1.3. do Anexo I, para prever a possibilidade de o Participante ser credenciado no PBQP-H, estar em processo de credenciamento junto ao PBQP-H (Declaração de Adesão ao SiAC) ou apresentar o Certificado NBR IO 9001:2000.</p>
113	<p>Considerando a definição de ENVELOPE DIGITAL, o item 6.1, o item 6.6 do Edital, compreendeu-se que os ENVELOPES, tanto DIGITAIS como na FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, devem ser apresentados por Lote e por CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, de modo que cada interessada apresentará no máximo 10 (dez) ENVELOPES DIGITAIS (correspondentes aos Lotes de 1 a 5 e CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO A e/ou B) e 10 (dez) VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO (correspondentes aos ENVELOPES DIGITAIS). Esse entendimento está correto? Caso não esteja, favor esclarecer</p>	Edital	Itens 6.1 e 6.6	<p>Sim, este entendimento está correto.</p>

	como deve ser a divisão e organização dos envelopes.			
114	O item faz referência ao Anexo V – Habilitação dos Imóveis. Contudo, a verdadeira numeração do anexo de conteúdo “Habilitação do Imóvel” é VII. Diante disso, entende-se que o correto seria o item 6.2, h, do Edital indicar o Anexo VII – Habilitação do Imóvel. Esse entendimento está correto?	Edital	Item 6.2, h	Sim, este entendimento está correto.
115	O item 6.6 do Edital indica quadro com dizeres que devem constar na primeira página do arquivo digital do ENVELOPE DIGITAL. Contudo, não consta definição de qual conteúdo deve constar na parte externa do envelope da VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO. Diante disso, compreendeu-se que o envelope na sua versão física deve conter, na parte externa, assim como primeira página interna, os mesmos dizeres indicados o item 6.6. Esse entendimento está correto?	Edital	Item 6.6	Sim, este entendimento está correto.
116	O item 6.7 do Edital define que o ENVELOPE DO EDITAL tenha um termo de abertura e fechamento com indicação do número de páginas. Contudo, é necessária também a apresentação de documentos em formatos .xls, nos quais não é possível inserir numeração ou sequenciar em um mesmo documento .pdf. Diante disso, compreendeu-	Edital	Item 6.7	Sim, este entendimento está correto, apenas a versão pdf. precisará estar numerada.

	<p>se que os documentos em formato .pdf estarão devidamente sequenciados e numerados, enquanto os documentos em formato .xls estarão anexados apenas anexados na mídia digital (pendrive, HD externo ou CD/DVD) sem inclusão de numeração. Esse entendimento está correto? Caso não esteja, solicita-se esclarecimento detalhado: como deve ser a apresentação dos documentos em formato .xls?</p>			
117	<p>O Edital determina, para composição dos envelopes, a apresentação de prova de titularidade sobre os terrenos em que os imóveis estarão localizados ou compromisso de compra e venda.</p> <p>Contudo, em diversos modelos de negócio do setor da construção civil, as empresas se valem de subsidiárias integrais para a aquisição do terreno e realização da incorporação.</p> <p>Nesse sentido, questiona-se: é admitida a demonstração de titularidade indireta, isto é, quando a licitante é detentora da totalidade das ações ou cotas de empresa que possui a prova de titularidade ou é compradora no compromisso de compra e venda?</p>	Edital	Item 6.9.1, b	<p>Não é admitida a titularidade indireta. No caso do uso de subsidiárias integrais para a aquisição do terreno e realização da incorporação, as subsidiárias deverão ser inscritas como Participantes do certame.</p>

118	<p>O Edital autoriza a solicitação de prorrogação de prazo para apresentação de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA fazendo remissão ao Anexo XII. Este, por sua vez, indica apenas a possibilidade de pedido relacionado à entrega de licenciamento. Contudo, existem documentos que somente podem ser emitidos após a finalização do licenciamento, como por exemplo o registro de imóveis, que também é exigido na composição da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA. Considerando isso, compreende-se que o pedido de prorrogação indicado inclui o licenciamento e o registro de imóveis. Esse entendimento está correto? Caso não esteja, solicitamos o esclarecimento detalhado.</p>	Edital	Item 10.2.9	<p>O entendimento está incorreto. O pedido de prorrogação indicado inclui apenas atrasos relativos aos documentos para fins do Licenciamento. Ficará a cargo da Comissão de Análise a avaliação de eventual prorrogação em decorrência de atrasos para a emissão de outros documentos em decorrência da demora no Licenciamento.</p>
119	<p>O Edital prevê a compra de 40 imóveis, sendo que cada um deve ter o valor máximo de R\$ 210.000,00. Sendo assim, o valor máximo que poderá ser dispendido com o Edital seria de R\$ 8.400.000.000,00. Ainda, é necessário que ao CIHAB-SP faça o depósito do valor integral com a celebração do compromisso de compra e venda (item 11.6.2 do Edital). A dotação orçamentária indicada para o pagamento do Edital é a nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00. Contudo, o Projeto de Lei 579/2022, que apresenta a</p>	Edital	Item 11.6.4	<p>A Fase I do Chamamento Público envolve a convocação e creditação de potenciais imóveis para posterior auditoria imobiliária, sendo incerto, quando da publicação do edital, quantos e quais imóveis serão adquiridos após as Fases I e II do Chamamento Público.</p> <p>Assim, a disponibilização da totalidade dos recursos quando da publicação do edital se mostraria ineficiente, sob pena de se concretizar uma mobilização orçamentária quando não existem imóveis efetivamente credenciados, impedindo o adequado planejamento financeiro pelo Município.</p>

	<p>proposta para a Lei Orçamentária Anual de 2023 do Município de São Paulo prevê para o Programa Pode Entrar o total de R\$ 2.414.633.867,00. Além disso, sabe-se que o Chamamento nº 1/2022 não é a única ação do Programa, de modo que outras contratações ou despesas podem concorrer por este crédito orçamentário. Com isso, tem-se que a existência de dotação orçamentária para 2023 não garante que a integralidade dos valores será utilizada para fazer frente à despesa. Portanto, questiona-se: como serão organizadas as dotações orçamentárias e os empenhos para que o pagamento dos compromissos de compra e venda seja cumprido?</p>			<p>O empenho ocorrerá tão somente após a aprovação de cada imóvel na auditoria imobiliária, em conformidade com o regramento estabelecido pela legislação de regência – o que dispensa a regulamentação do tema pelo Edital.</p> <p>Nesse sentido e conforme indica minuta de compra e venda, a dotação nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00 poderá ser suplementada ou complementada quando da efetiva necessidade no momento da assinatura dos compromissos de compra e venda.</p>
120	<p>O item faz remissão ao ANEXO XI – MODELO DE CRONOGRAMA DE CONTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS. Porém, no atual edital, o MODELO DE CRONOGRAMA DE CONTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS corresponde ao ANEXO XIII. Diante disso, entende-se que o correto seria que o item indicasse o Anexo VII – Habilitação do Imóvel. Esse entendimento está correto?</p>	Anexo – IX	Item AA.5	<p>Não, o entendimento está incorreto. Há um erro formal na numeração do anexo citado no item AA.5 do Anexo IX, assim, deve-se considerar o termo "ANEXO XIII – MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS".</p>

121	O item AB.8 indica a possibilidade de apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa da dívida ativa federal. Contudo, para os antecessores na cadeira dominial do imóvel, indicou-se apenas a certidão negativa. Considerando as disposições do item AB.8, entende-se que serão aceitos para o item BA.8 a certidão negativa de débitos, bem como a certidão positiva com efeitos de negativa. Esse entendimento está correto?	Anexo – IX	Item BA.8	Sim, este entendimento está correto.
122	O item AB.9 indica a possibilidade de apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa da dívida ativa estadual do local do imóvel e da sede do proprietário. Contudo, para os antecessores na cadeira dominial do imóvel, indicou-se apenas a certidão negativa. Considerando as disposições do item AB.9, entende-se que serão aceitos para o item BA.9 a certidão negativa de débitos, bem como a certidão positiva com efeitos de negativa. Esse entendimento está correto?	Anexo – IX	Item BA.9	Sim, este entendimento está correto.
123	O item AB.11 indica a possibilidade de apresentação de certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa expedida pela Prefeitura do local do imóvel e da sede do proprietário. Contudo, para os antecessores na cadeira dominial do imóvel, indicou-se	Anexo – IX	Item BA.11	Sim, este entendimento está correto.

	apenas a certidão negativa. Considerando as disposições do item AB.11, entende-se que serão aceitos para o item BA.11 a certidão negativa de débitos, bem como a certidão positiva com efeitos de negativa. Esse entendimento está correto?			
124	Quais são os documentos que serão exigidos na coluna “DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA A LAVRATURA E REGISTRO DA ESCRITURA PÚBLICA”?	Anexo – X		Tal disposição tem o intuito de obrigar o Participante Vencedor a entregar os eventuais documentos adicionais exigidos pelo Tabelião de Notas e/ou o Cartório de Registro de Imóveis para fins da lavratura de escritura pública e registro na matrícula.

125	De acordo com o item 12.3.2 do Edital, a realização da ESCRITURA PÚBLICA ocorrerá às custas da COHAB-SP. Diante disso, questiona-se: como será o procedimento e quais serão as responsabilidades da PARTICIPANTE VENCEDORA para possibilitar que a COHAB-SP realize os pagamentos?	Edital	Item 12.3.2	<p>Conforme previsto no item 12.2.3 do Edital, a Comissão de Análise emitirá o Relatório de Recebimento do Imóvel, em até 60 (sessenta) dias da entrega da Documentação Final pelo Participante Vencedor. Se o Relatório de Recebimento do Imóvel concluir que o Imóvel Credenciado atende às condições do Edital, o próprio Relatório de Recebimento do Imóvel, conforme o item 12.2.4. do Edital, definirá o procedimento e os prazos para (i) a lavratura da Escritura Pública; (ii) o pagamento do Saldo; e (iii) a transferência da posse do Imóvel Credenciado.</p> <p>Acrescenta-se que o Participante Vencedor deverá auxiliar a COHAB-SP, sempre que notificado, no quanto necessário para a formalização da Aquisição, conforme item 12.3.3 do Edital.</p>
126	O edital indica que as propostas devem ter como data base o dia da sessão pública. O Compromisso de Venda e Compra, por sua vez, prevê o reajuste dos valores pagos pela variação acumulada do IPC apurado pela FIPE a cada 12 meses, contados da sua assinatura. Considerando que há espaço temporal significativo entre a data da sessão pública e a assinatura do compromisso de compra e venda, entende-se que os valores indicados na proposta devem também sofrer a atualização pela variação acumulada do IPC apurado pela FIPE apurada entre a data da sessão pública e da assinatura dos Compromissos de Venda e Compra. Esse entendimento está correto?	Edital e Anexo XIV	Itens 6.18.2 do Edital e 5.1 do Anexo XIV	<p>O entendimento está incorreto. A atualização dos Valores Individuais dos Imóveis será realizada pela variação acumulada do IPC apurado pela FIPE a cada 12 meses, contados da assinatura do Compromisso de Compra e Venda. Não há previsão no Edital de atualização dos Valores Individuais dos Imóveis entre a sessão pública e a assinatura dos Compromissos de Venda e Compra.</p>

	Caso não esteja, como será calculada a atualização dos valores da proposta entre a data da sessão pública e a assinatura dos Compromissos de Venda e Compra?			
127	O COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA define que caberá à VENDEDORA a indicação das minutas de aquisição para aprovação da COMISSÃO DE ANÁLISE. Diante disso, solicita-se esclarecimento detalhado dos requisitos da minuta indicada.	Anexo – XIV	Item 7.8	Esclarece-se que o Participante Vencedor deverá preencher as informações relativas ao imóvel e ao próprio participante que estão em aberto (entre colchetes) na minuta de compromisso de venda e compra constante do Anexo XIV - Modelo de Compromisso de Venda e Compra. Não deverá ser feita qualquer alteração, exclusão ou inclusão de cláusulas à minuta.
128	Um dos requisitos impostos pelo Edital para qualificação de CATEGORIA ESPECIAL DE PRIORIZAÇÃO A é ser área composta “(i) pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETUP)”. Entendemos que, para que um empreendimento esteja qualificado como pertencente à CATEGORIA ESPECIAL DE PRIORIZAÇÃO A, é necessário que tenha frente/testada para a via do eixo. Esse entendimento está correto? Caso esteja incorreto, como deve ser o enquadramento dos imóveis pertencentes à CATEGORIA ESPECIAL DE PRIORIZAÇÃO A?	Edital	Item 1.1	O entendimento está incorreto. As áreas da Categoria Espacial de Priorização A são compostas (i) pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETUP), conforme definição da Lei Municipal nº 16.050/2014; e (ii) pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que se encontram dentro das distâncias de influência definidas pelo EETU e EETUP. Dessa forma, para enquadramento na Categoria Espacial de Priorização A, basta o empreendimento estar dentro das áreas definidas pelas faixas de influências do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade que atravessam as macroáreas que integram a zona urbana do Município, conforme Mapas 3 e 3A anexos da Lei Municipal nº 16.050/2014, considerando as linhas, ativas ou em planejamento, do trem, metrô, monotrilho, VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), VLP (Veículo Leve sobre Pneus) e corredores de ônibus municipais e intermunicipais de média capacidade com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, ou em ZEIS que se encontram dentro das distâncias de influência definidas pelo EETU e EETUP.

129	<p>O Edital estabelece que a titular da CONTA DEPÓSITO VINCULADA será a PARTICIPANTE VENCEDORA, de modo que o valor correspondente ao Imposto de Renda sobre os ganhos de capital verificado na conta ficará retido na fonte.</p> <p>Diante disso, compreendeu-se que a receita financeira verificada na CONTA DEPÓSITO VINCULADA será líquida de impostos retidos na fonte. Esse entendimento está correto? Caso esteja incorreta, como deve ser considerada a tributação de imposto de renda sobre rendimentos de capital na CONTA DEPÓSITO VINCULADA?</p>	Edital	Item 11.3.1	<p>O detalhamento do mecanismo adotado para remuneração dos valores constantes na Conta Vinculada será regulado em contrato privado celebrado entre as partes, momento no qual serão definidos os instrumentos financeiros específicos e consequente regime tributário, desde que respeitado, nos termos do edital, a remuneração do saldo pela SELIC.</p>
130	<p>Temos o lote referente a matrícula 249.869 do 15º Oficial de Registro onde o lote tem inscrição no INCRA e não possui ainda o lançamento de IPTU, podemos entrar com o empreendimento contando com a inscrição do INCRA nº 638.358.000.817-6 e sendo classificado nosso empreendimento faremos o procedimento para urbanização do lote e consequentemente obteremos o número de lançamento de IPTU para continuação do processo . Podemos proceder assim?</p>	Edital	Item 6.19.1	<p>Não. Esclarece-se que, de acordo com o ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, dentre os documentos e certidões a serem apresentadas pelo Participante para fins de ateste da viabilidade da Proposta de Alienação, deverá ser apresentada cópia do IPTU do terreno no qual será construído o Empreendimento.</p>

131	Quais os parâmetros adotados para a definição dos valores pagos em cada Zona de Precificação, uma vez que a tabela apresenta equívocos significativos de precificação? Valor m ² Raposo x Butantã / Vila Andrade x Morumbi	ANEXO – II	Tabela 1	<p>Esclarece-se que a precificação se fundamentou em base de dados contratada, elaborada por empresa especializada em pesquisa do mercado imobiliário primário. A formulação da base tem como premissa a pesquisa mensal com incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos, de modo a obter o preço praticado nas tipologias com estoques disponíveis para venda nos respectivos meses.</p> <p>Os dados utilizados para definição das Zonas de Precificação são referentes somente ao mercado primário, ou seja, restringiu-se a imóveis novos, notadamente os nas fases “Na Planta”, “Em construção” e “Prontos”. Ademais, a análise limitou-se às tipologias exigidas no Chamamento (Área Privativa Principal entre 32m² e 70m², até 1 vaga de garagem, no máximo R\$ 210.000,00).</p>
132	Solicito esclarecimento acerca dos valores adotados em cada zona de precificação, visto que distritos vizinhos ora apresentam valores similares, ora com diferenças bastante significativas. Qual a base referencial para definição dos valores? Valor m ² Raposo Tavares x Vila Sônia	ANEXO – II	Tabela 1	<p>Esclarece-se que a precificação se fundamentou em base de dados contratada, elaborada por empresa especializada em pesquisa do mercado imobiliário primário. A formulação da base tem como premissa a pesquisa mensal com incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos, de modo a obter o preço praticado nas tipologias com estoques disponíveis para venda nos respectivos meses.</p> <p>Os dados utilizados para definição das Zonas de Precificação são referentes somente ao mercado primário, ou seja, restringiu-se a imóveis novos, notadamente os nas fases “Na Planta”, “Em construção” e “Prontos”. Ademais, a análise limitou-se às tipologias exigidas no Chamamento (Área Privativa Principal entre 32m² e 70m², até 1 vaga de garagem, no máximo R\$ 210.000,00).</p>

133	Qual a métrica utilizada para a definição da precificação adotada, uma vez que não reflete a realidade de mercado? R\$/m ² na Consolação R\$ 1.000,00/m ² menor que no Cambuci?	ANEXO – II	Tabela 1	<p>Esclarece-se que a precificação se fundamentou em base de dados contratada, elaborada por empresa especializada em pesquisa do mercado imobiliário primário. A formulação da base tem como premissa a pesquisa mensal com incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos, de modo a obter o preço praticado nas tipologias com estoques disponíveis para venda nos respectivos meses.</p> <p>Os dados utilizados para definição das Zonas de Precificação são referentes somente ao mercado primário, ou seja, restringiu-se a imóveis novos, notadamente os nas fases “Na Planta”, “Em construção” e “Prontos”. Ademais, a análise limitou-se às tipologias exigidas no Chamamento (Área Privativa Principal entre 32m² e 70m², até 1 vaga de garagem, no máximo R\$ 210.000,00).</p>
134	O Edital levou em consideração os 96 distritos administrativos do município DE São Paulo, o que não reflete os valores de mercado praticados em cada região. Diante do exposto, solicitamos esclarecimentos ou até mesmo revisão dos parâmetros adotados para a definição dos preços da Tabela 1 - Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO - ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS do PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0 -CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022 Para o imóvel localizado no Bairro do Jaguaré, Zona Oeste (Lote 4), localizado na Zona de	ANEXO – II	Tabela 1	<p>Esclarece-se que a precificação se fundamentou em base de dados contratada, elaborada por empresa especializada em pesquisa do mercado imobiliário primário. A formulação da base tem como premissa a pesquisa mensal com incorporadoras responsáveis pelos empreendimentos, de modo a obter o preço praticado nas tipologias com estoques disponíveis para venda nos respectivos meses.</p> <p>Os dados utilizados para definição das Zonas de Precificação são referentes somente ao mercado primário, ou seja, restringiu-se a imóveis novos, notadamente os nas fases “Na Planta”, “Em construção” e “Prontos”. Ademais, a análise limitou-se às tipologias exigidas no Chamamento (Área Privativa Principal entre 32m² e 70m², até 1 vaga de garagem, no máximo R\$ 210.000,00).</p>

	Precificação 40, definido pelo anexo II deste edital			
135	<p>O EDITAL solicita o encaminhamento de “cópia de notificação de lançamento do IPTU do terreno em que está localizado o IMÓVEL”, sem indicação do ano de emissão da notificação.</p> <p>Segundo as informações do site da PMSP, as notificações de pagamento poderão ser recebidas pelos contribuintes no período de 19/01/2023 a 22/02/2023. Considerando que a SESSÃO PÚBLICA para recebimento do ENVELOPE DIGITAL e VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO ocorrerá no dia 26/01/2023, em meio à emissão de novas notificações de lançamento de IPTU, compreendemos que serão aceitas notificações de lançamento de IPTU tanto de 2022 quanto de 2023. Esse entendimento está correto?</p> <p>Caso esteja incorreto, poderiam esclarecer de quais anos serão exigíveis as cópias de notificação de lançamento de IPTU?</p>	Edital	Item 6.9.1, a	<p>O entendimento está correto, serão aceitas notificações de IPTU tanto de 2022 quanto de 2023 quando da Documentação Preliminar. Esclarece-se que na Documentação Completa, conforme item AA.12 do Anexo IX do Edital - Formulário de Documentação Completa, deverá ser apresentado "Cópia dos carnês de IPTU do imóvel relativo ao exercício atual, acompanhada de cópias dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas, ou comprovação de suspensão da cobrança do IPTU", isto é, do ano de 2023 ou de 2024, conforme o caso.</p>

136	<p>A apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR pode ser composta pelo “protocolo do pedido de LICENCIAMENTO que autorize a execução de EHIS e EZEIS, expedido pela PMSP, e documento comprobatório de andamento do processo de pedido de LICENCIAMENTO”.</p> <p>Entende-se que a apresentação do histórico do processo SEI, emitido por meio do sistema da PMSP, indicando (i) o número do processo; (ii) a data de protocolo; (iii) os andamentos efetuados desde essa data; e (iv) código verificador, são suficientes para cumprir o item citado. Esse entendimento está correto? Caso esteja incorreto, quais documentos comprovam a realização de protocolo de pedido de LICENCIAMENTO e andamento de processo de pedido de LICENCIAMENTO?</p>	Edital	Item 6.19.1, c.1	<p>AA apresentação do histórico do SEI, emitido por meio do sistema da PMSP indicando (i) o número do processo; (ii) a data de protocolo; (iii) os andamentos efetuados desde essa data; e (iv) código verificador será suficiente para cumprir a exigência de “documento comprobatório de andamento do processo de pedido de Licenciamento”.</p>
137	<p>O EDITAL determina que sejam apresentados EMPREENDIMENTOS caracterizados como EHIS/EZEIS. Os protocolos de pedido de LICENCIAMENTO de EHIS/EZEIS devem ser feitos pelo Portal de Licenciamento da PMSP e estes são necessariamente direcionados à Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social (PARHIS). Porém, as opções de protocolo se restringem à HIS/HMP. Diante disso, considera-se que os protocolos</p>	Edital	Itens 1.1. e 6.19.1., c.1.	<p>O entendimento está correto, a apresentação dos protocolos de Licenciamento de HIS/HMP feitos a partir do Portal de Licenciamento da PMSP atende ao disposto no item 6.19.1, c.1 do Edital.</p>

	<p>de LICENCIAMENTO de HIS/HMP feito a partir do Portal de Licenciamento da PMSP atendem ao disposto no item 6.19.1, c.1 do EDITAL. Esse entendimento está correto? Se incorreto, solicita-se esclarecimento: como deve ser feito o protocolo de pedido de LICENCIAMENTO para composição da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR?</p>			
138	<p>Estamos em fase de estudos técnicos para submeter um de nossos terrenos para este chamamento público.No entanto, estamos em duvidas quanto ao enquadramento dele dentro das categorias espaciais de priorização.Nesse sentido, gostaríamos de solicitar esclarecimento sobre qual categoria espacial de priorização ele se encontra, A ou B.Segue abaixo o endereço e o mapa de localização.Rua Glicério, 23 – Liberdade</p>			<p>Esclarece-se que (A) a CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A são áreas compostas (i) pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETUP) pela Lei Municipal nº 16.050/2014 e seus anexos; (ii) pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que se encontram dentro das distâncias de influência definidas pelo EETU e EETUP; e (B) a CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B são as áreas urbanas não integrantes da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A.Acrescenta-se que as áreas identificadas pelo zoneamento de EETU, EETUP e de ZEIS podem ser consultadas e calculadas no sitio eletrônico Geosampa (https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx). Reforça-se que a análise de cada caso será realizada pela Comissão de Seleção.</p>

139	<p>Sugere-se revisão do desequilíbrio entre a rescisão de contrato entre as partes.</p> <p>Pelo edital, a rescisão do contrato apresenta um desequilíbrio entre as partes, uma vez que a rescisão por culpa da ADQUIRENTE não apresenta nenhuma penalidade. No entanto, se a rescisão ocorrer por culpa da VENDEDORA, esta deverá arcar com o pagamento de multa em favor da ADQUIRENTE.</p> <p>Sugere-se que em caso de rescisão motivada pela adquirente, contra esta deve ser aplicada o limite de penalidade previsto na lei 13.786/2018 para os empreendimentos submetidos ao regime de patrimônio de afetação.</p> <p>A equiparidade da penalidade por rescisão entre as partes traz maior segurança no edital, aumentando o número participantes.</p>	Anexo – XIV	Cláusula XVII	Retificou-se o disposto no Anexo XIV – Minuta de Compromisso de Venda e Compra, para prever uma multa de 5% (cinco por cento) do valor pago no caso de rescisão motivada pela adquirente.
-----	--	-------------	---------------	---

140	<p>É comum que as matrículas individualizadas sejam abertas no cartório de registro de imóveis somente após a averbação da construção, desta forma questiono se realmente será exigida antecipação desta etapa.</p>	Edital	Item 10.2.1.1	<p>Esclarece-se que não ocorrerá antecipação. A matrícula individualizada deve ser apresentada na Fase IV, no momento da apresentação da DOCUMENTAÇÃO FINAL, sendo relevante mencionar que o Item 10.2.1.1 do Edital foi identificado como erro formal e já foi excluído, por meio da publicação no Diário Oficial da Cidade em 07.01.2023 (fl. 78).</p>
141	<p>Dado que alguns imóveis credenciados na etapa 1 ainda não terão licenciamento concluído, é possível que ocorra algum caso de inviabilidade ensejando a desistência do credenciamento na fase 1, neste caso, qual seria a sanção aplicada?</p>	Edital	Item 14.1.a	<p>Esclarece-se que a desistência de participar no Chamamento Público após a entrega do Envelope Digital e antes da finalização da Fase I poderá ensejar a aplicação de sanção, conforme estabelece o item 14.1, a, do Edital.</p> <p>As possíveis sanções aplicáveis constam do item 14.2. do Edital.</p>

142	Poderão ser credenciados imóveis com contaminação em processo de re-habilitação junto à Cetesb?	Anexo – I	Item 1.5 , iii	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital. Assim, quanto à questão específica, entendemos que o Participante não poderá apresentar ao Chamamento Público imóvel ainda em processo de reabilitação.
143	Dado que para atendimento dos 3% de unidades entregues com acessibilidade universal exige circulações e áreas para manobra de cadeira de rodas que ampliam a área dos cômodos individualmente, dado que num edifício padrão EHIS construído com alvenaria estrutural ou parede de concreto devemos manter simetria das paredes estruturais entre andares, sem possibilidade de ampliação dos cômodos, questiono: poderão ser considerados a divisão de ambientes por lay out de mobiliários e ambientes conjugados para atendimento da exigências de 2 dormitórios nestas unidades para manutenção da área privativa idêntica às demais unidades?	Anexo – I	Item 1.7.1	Exige-se que os Imóveis tenham, no mínimo, os seguintes cômodos: a) 2 (dois) dormitórios, sendo 1 dormitório de casal e 1 dormitório para duas pessoas; b) 1 (um) banheiro, estando limitado a, no máximo, 2 (dois) sanitários por IMÓVEL; c) Sala de estar; d) Cozinha; e e) Área de serviço (podendo ser em cômodo individualizado ou conjugada com a cozinha). Entende-se que poder-se-á apresentar à Comissão de Análise memorial descritivo e projetos relativos a cômodos conjugados de sala de estar, cozinha e/ou área de serviço, mas que a aprovação de tais estruturas dependerá da avaliação do caso específico pela Comissão de Análise.

144	Os imóveis poderão ser entregues com piso laminado nas áreas secas?	Anexo – I	Item 2.1	Sim, desde que os Imóveis e suas especificações garantam Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, conforme os itens 1.2 e 2.2 do Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX - Formulário de Documentação Completa, deverá ser entregue Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
145	No caso da internet a exigência será de quantos pontos por apartamento? Pode ser instalado apenas um ponto dado que a área do apartamento é pequena e permite acesso via roteador?	Anexo – I	Item 2.7	Conforme estabelece o item 2.7 do Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, os imóveis deverão contar com pontos de acesso funcionais às infraestruturas mencionadas no item 2.5 do Anexo I. Assim, entende-se que um ponto de acesso à internet seria o mínimo exigido por Imóvel nos termos do Edital, sendo facultativo ao Participante Vencedor apresentar mais de um ponto de internet no Imóvel.

146	<p>Estamos com uma dúvida referente ao novo Edital do Pode Entrar, publicado no dia 09/12/2022 no Diário Oficial.No Item 2.3.2.5 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS do Anexo I do edital anterior, ele descrevia as metragens mínimas dos mobiliários que deviam constar em cada ambiente.Já no Item 1.7 do Anexo I do Edital atual, ele só descreve os ambientes necessários, sem especificar os mobiliários.Sendo assim, então não é necessário seguir o dimensionamento dos mobiliários propostos no Edital anterior, desde que atenda todas as legislações especificadas no edital atual?</p>	Anexo – I		<p>Os Imóveis devem atender a NBR 15.575, conforme previsto no 1.2 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. Esclarece-se que a NBR 15.575, em seu Anexo F, define os móveis e equipamentos padrões, assim como as dimensões mínimas de mobiliário e circulação. Acrescenta-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho, de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, conforme os itens 1.2 e 2.2 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais.</p>
147	<p>A propriedade está cadastrada como imóvel rural, ou seja, não contém IPTU. Posso dar entrada com os documentos do INCRA, e após a primeira fase fazer a alteração?</p>			<p>Não. Esclarece-se que, de acordo com o ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, dentre os documentos e certidões a serem apresentadas pelo Participante para fins da habilitação da Proposta de Alienação, deverá ser apresentada cópia do IPTU do terreno no qual será construído o Empreendimento.</p>

148	<p>Dentre as condições para a imissão da posse, é citada as questões de habitabilidade. A dúvida sobre o tema é que, algumas licenças ambientais precisam de um recebimento parcial para emissão do habite-se, porém continuamos com manutenções no condomínio até o prazo estipulado pelo órgão para conseguir o termo de aceite definitivo. O termo de aceite parcial, junto com o habite-se, já será considerado como bastante como uma das resolutivas da condicionante-habitabilidade? Ou seja, se apresentado o Termo de aceite Parcial com o habite-se, será considerada como atendida a condição de habitabilidade?</p>	Edital	Cláusula 12.3.6	<p>Para os casos de termo de aceite parcial emitido pelo órgão ambiental responsável, a Comissão de Análise avaliará a motivação do Termo de Aceite Parcial e aceitará ou não o Imóvel em função de tal motivação, tendo em vista a gama de cenários condicionantes para esse documento. Esclarece-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, não deverão ter incidência de contaminação e a Comissão de Análise avaliará, na Fase II, quando da entrega da Documentação Completa, a documentação apresentada para julgar a adequação do terreno em termos de contaminação. Na análise em comento, não serão aceitos imóveis que imputem custas de monitoramento à adquirente.</p>
149	<p>O item 2.4, do Anexo I, determina que os empreendimentos deverão ser dotados de lixeiras distintas para resíduos comuns e resíduos diferenciados. Caso exista no projeto um “espaço destinado ao depósito de lixo” que poderá ser executada esta separação interna, ou seja cada lixeira distinta, atenderia ao estipulado? Pode o projeto constar o “depósito/abrigo de lixo”? Ou deverá constar as lixeiras separadas? (vide desenho baixado ao esclarecimento).</p>	Anexo – I	Item 2.4	<p>Desde que haja a separação de resíduos comuns e diferenciados no espaço destinado ao depósito de lixo e tal separação esteja indicada no Projeto Executivo ou no Memorial Descritivo, entende-se que o Empreendimento estará adequado ao exigido no item 2.4 do Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais.</p>

150	<p>O item 4.2.1, do Anexo I, determina que, O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá apresentar no âmbito da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA a estimativa de custo do condomínio por IMÓVEL, firmada pelo técnico responsável com RRT, e indicar das previsões projetuais que garantem a modicidade dos custos condominiais, o qual não poderá ser superior a 1,5% (um virgula cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL por ano. Solicitamos esclarecimentos quanto aos custos, tais custos se refere aos de Pós-Obra (assistência técnica)?</p>	Anexo – I	Item 4.2.1	<p>Esclarece-se que os custos condominiais são referentes àqueles para manutenção dos equipamentos de lazer e de uso comunitário, conforme item 4.2 do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, que deverão ser projetados e executados com a premissa de promover a modicidade dos custos condominiais.</p>
151	<p>O item AA.11, do Anexo IX, determina apresentação da documentação completa, sendo um dos documentos dos imóveis credenciados, o Projeto Executivo para fins de comprovação das características destes. Solicitamos esclarecimentos se a entrega apresentação deste documento seria do Projeto Executivo de Arquitetura ou o Projeto Executivo completo de todas as disciplinas envolvidas, como fundação, estrutura, etc. Uma vez que o item não mensurou nada específico.</p>	Anexo – IX	Item AA.11	<p>Deverá ser apresentado, junto à Documentação Completa, um projeto executivo com informações suficiente para a comprovação da adequação dos Imóveis Credenciados aos termos do Edital, notadamente às exigências contidas no Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. Ademais, esclarece-se que a Comissão de Seleção e a Comissão de Análise poderão solicitar esclarecimentos adicionais acerca das informações e documentos fornecidos no âmbito da Documentação Preliminar, Documentação Completa e Documentação Final, conforme item 15.4. do Edital.</p>

152	<p>Não constou no Edital estabelecido o prazo para impugnação ao edital, solicita esclarecimento se será considerado o prazo legal do art. 41 §º da Lei 8.666/93, de cinco dias uteis antes da data de abertura da sessão, para impugnação ao edital.</p>	Edital	<p>Ausência Cláusula - estipulando Impugnação ao Edital</p>	<p>A aquisição de imóveis por empresas públicas ou sociedades de economia mista, nos termos do art. 29, inciso V, da Lei Federal nº 13.303/2016, permite a dispensa do procedimento licitatório. A eleição pela realização do Chamamento Público foi feita em decorrência da mera liberalidade conferida às estatais. Dessa forma, o disposto no artigo 87, § 1º, da Lei Federal nº 13.303/2016 (equivalente ao art. 41, § 1º, da Lei 8.666/1993) consiste numa sistemática própria aos procedimentos licitatórios em si e não aplicável ao presente Chamamento. Não obstante, qualquer eventual pedido de impugnação será recebido para todos os seus efeitos, com base na faculdade garantida pelo direito de petição, inscrito no art. 5º, XXXIV, “a”, da Constituição Federal, que assegura, como direito fundamental, a representação aos Poderes Públicos contra qualquer tipo de ilegalidade na função administrativa.</p>
153	<p>O Edital autoriza a solicitação de prorrogação de prazo para apresentação de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA fazendo remissão ao Anexo XII. Este, por sua vez, indica apenas a possibilidade de pedido relacionado à entrega de LICENCIAMENTO. Contudo, existem documentos que somente podem ser emitidos após a finalização do LICENCIAMENTO, como por exemplo o Registro de Incorporação, que também é exigido na composição da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA. Considerando isso, compreende-se que o pedido de prorrogação indicado inclui o LICENCIAMENTO e o Registro de</p>	Edital	Item 10.2.9	<p>O entendimento está incorreto. O pedido de prorrogação indicado inclui apenas atrasos relativos aos documentos para fins do Licenciamento. Ficará a cargo da Comissão de Análise a avaliação de eventual prorrogação em decorrência de atrasos para a emissão de outros documentos em decorrência da demora no Licenciamento.</p>

	<p>Incorporação. Esse entendimento está correto? Caso não esteja, solicitamos o esclarecimento detalhado.</p>			
154	<p>Necessário 2 dorms na unidade acessível para unidades com 32 e 37m2?</p>	Anexo – I	Item 1.7.1	<p>Sim, será necessária a previsão de 2 (dois) dormitórios para todas as unidades habitacionais apresentadas no âmbito do Chamamento Público.</p>

155	Necessário entregar piso na área seca (dormitórios e sala)? Caso positivo piso cerâmico ou laminado?	Anexo – I	Item 2.1	<p>Sim, os Imóveis devem ter piso em todos os ambientes, conforme item 2.1 do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. O Edital não define qual o tipo de piso a ser adotado, apenas que os Imóveis e suas especificações devem garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, conforme os itens 1.2 e 2.2 do Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. Deverá, também, ser entregue Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I do Edital I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.</p>
156	INTERNET – apenas infra?	Anexo – I	Item 2.5	<p>Esclarece-se que os Imóveis deverão ser entregues com as instalações das ligações definitivas dos serviços de energia elétrica, água, gás, telefone e internet. conforme Item 2.5 do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais,</p>

157	GÁS – apenas infra? Necessário entrega de medidores?	Anexo – I	Item 2.6	Esclarece-se que os Imóveis deverão, conforme Item 2.6 do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, ser contemplados com individualização de medição de água, gás e energia elétrica, deste modo, é necessário a entrega de medidores para a individualização.
158	O edital atual substitui todos os itens do edital atual?	Edital		O Edital publicado no dia 28 de maio de 2022 foi totalmente substituído pelo Edital republicado no dia 09 de dezembro de 2022 e respectivas retificações publicadas no diário oficial.

159	Os imóveis deverão estar sem incidência de contaminação. Podemos utilizar imóvel com Parecer Favorável de CETESB e DECONT em processo de remediação/descontaminação?	Anexo – I	Item 1.5	Exige-se que os imóveis apresentados no âmbito do Chamamento Público, conforme item 1.5. do Anexo I - Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, estejam sem incidência de contaminação. No caso de terrenos com histórico de contaminação, a Comissão de Análise analisará o Termo de Reabilitação, que deverá ser apresentado junto à Documentação Completa da Fase II, para avaliar a adequação do terreno apresentado aos termos do Edital. Assim, quanto à questão específica, entende-se que o Participante não poderá apresentar ao Chamamento Público imóvel apenas em processo de remediação/descontaminação.
160	Necessário 2 dorms?	Anexo – I	Item 1.7.1	Sim, será necessária a previsão de 2 (dois) dormitórios para todas as unidades habitacionais apresentadas no âmbito do Chamamento Público.

161	<p>Nossos empreendimentos são erigidos sob o regime Especial Tributário – Patrimônio de afetação, razão pela qual cada um dos empreendimentos ofertados é de propriedade de um Sociedade com Propósito específico diferente. Cada SPE deve participar individualmente? É possível apresentar todos os imóveis em um mesmo envelope tendo como participante apenas a Holding controladora das SPE's?</p>	Edital		<p>O titular direto do imóvel deverá participar do Chamamento Público. Assim, no caso específico, entende-se que cada SPE deverá apresentar envelope com o seu respectivo terreno.</p>
162	<p>Apenas a construtora do grupo é credenciada no PBQP-H, no entanto as SPE's participantes não. Será preciso cadastrar cada SPE's que ofertará os imóveis?</p>	Edital	CLÁUSULA 5.3.	<p>Apenas a construtora responsável pela construção do EMPREENDIMENTO precisará ser credenciada no PBQP-H ou estar em processo de credenciamento junto ao PBQP-H (Declaração de Adesão ao SiAC) ou apresentar o Certificado NBR IO 9001:2000, conforme termos da retificação ao Edital.</p>

163	<p>A rescisão do contrato apresenta um desequilíbrio entre as partes, uma vez que a rescisão por culpa da Adquirente não apresenta em face desta nenhuma penalidade. No entanto, se a rescisão ocorrer por culpa da Vendedora, esta deverá arcar com o pagamento de multa em favor da adquirente. Para que o contrato não apresente onerosidade excessiva para uma das partes, é recomendável que a multa prevista, possa ser aplicada para as duas contratantes em caso de rescisão por culpa.</p>	Anexo – XIV	XVII – RESCISÃO DO CONTRATO	<p>Retificou-se o disposto no Anexo XIV – Minuta de Compromisso de Venda e Compra, para prever uma multa de 5% (cinco por cento) do valor pago no caso de rescisão motivada pela adquirente.</p>
164	<p>Tendo em vista que não há como a Vendedora prever o prazo da prefeitura para análise da documentação final e aceitação da emissão na posse das unidades, a transferências das obrigações “Propter Rem” para a Adquirente deve se dar a partir do registro da instituição do condomínio e especificação das unidades.</p>	Anexo – XIV	XIV – ENCARGOS INCIDENTES SOBRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS	<p>Esclarece-se que a Vendedora transmitirá a posse dos imóveis à COHAB-SP, mediante assinatura do termo de imissão na posse, em data definida pela Comissão de Análise, respeitado o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da lavratura da Escritura Pública, conforme prevê o Item XIII do quadro-resumo do Anexo XIV – Modelo de Compromisso de Compra e Venda.</p>

165	É preciso incluir o prazo de 6 meses de tolerância para a conclusão do empreendimento.	Anexo – XIV	Item 7.1	Esclarece-se que não será admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias prevista no artigo 43-A da Lei Federal nº 4591/1964.
166	Entendemos que a cessão do contrato só possa ocorrer com a anuência da Vendedora.	Anexo – XIV	Cl. 14ª – DA CESSÃO	O entendimento está incorreto. A cessão por parte da Adquirente não exige a prévia anuência da Vendedora, devendo apenas a Adquirente cumprir o previsto na Cláusula 14.2. do Anexo XIV – Minuta de Compromisso de Venda e Compra para a realização da cessão.

167	Serão aceitos, tanto no envelope digital quanto no envelope físico, documentos assinados eletronicamente?	Edital	Item 6.1	Sim, a assinatura eletrônica qualificada pode ser utilizada tanto para a versão física, como para a eletrônica, conforme Lei Federal nº 14.063/2020.
168	Não restou claro se os documentos que deverão ser apresentados no envelope físico poderão ser entregues na forma original, na forma de cópia autenticada, ou na forma simples, solicitamos confirmação dessa comissão.	Edital	Item 6.10	Esclarece-se que apenas a Proposta de Alienação deverá ser entregue em uma versão física, que consiste, conforme definição no item 1.1. do Edital, em documento com a relação dos Imóveis e respectivos valores.

169	<p>No referido item consta apenas que o participante poderá apresentar proposta de alienação para mais de uma categoria espacial de priorização, desde que apresentadas em ENVELOPES DIGITAIS separados. E os ENVELOPES FÍSICOS? Não constou essa informação, solicitamos confirmação dessa comissão.</p>	Edital	Item 6.18.4	<p>Esclarece-se que, assim como os Envelopes Digitais, as Versões Físicas das Propostas de Alienação deverão ser relativas a cada Categoria Espacial de Priorização de cada Lote.</p>
170	<p>Ainda sobre o item 6.18.4, indaga-se: considerando a resposta do Esclarecimento nº 16, em que consta a necessidade da apresentação de um envelope por lote e mesma categoria, indagamos se para participação no mesmo lote e categoria com mais de um empreendimento, deve ser apresentado um único envelope ou envelopes individualizados por empreendimento dentro da mesma categoria e lote.</p>	Edital	Item 6.18.4	<p>Esclarece-se, conforme termos do Edital, que cada Envelope é composto por uma Proposta de Alienação e que cada Proposta de Alienação apresenta a relação dos Imóveis, que podem compor um ou mais empreendimentos, e respectivos Valores Individuais dos Imóveis, especificamente para cada Categoria Espacial de Priorização de cada Lote. Assim, pode-se apresentar no mesmo envelope todos os imóveis localizados na mesma Categoria Espacial de Priorização de cada Lote, desde que sejam de propriedade do mesmo Participante.</p>

171	<p>Sobre o item indicado, questionamos: se o imóvel estiver em nome de SPE, a procuração apresentada para cumprimento do item deverá ser em nome desta outorgando poderes para à construtora/incorporadora. Se o imóvel estiver em nome de pessoa física, a procuração deve ser desta outorgando poderes para a construtora/incorporadora. Este entendimento está correto?</p>	Edital	Item 6.19.1 b.1	Sim, este entendimento está correto.
172	<p>Considerando a resposta ao esclarecimento nº 80 se o imóvel credenciado for de titularidade da SPE/terceiro pessoa física, sendo o participante vencedor a construtora/incorporadora, questionasse se o registro da incorporação deve ser feito em nome construtora vencedora (desde que exista mandato outorgado)?</p>	Esclareci mento nº 80		Sim, deve ser feito em nome da outorgada.

173	<p>Sobre o item AB.14, qual seja a Certidão de qualificação da construtora</p> <p>no PBQP-H, questiona-se se, além da certidão de qualificação da construtora, será necessária a apresentação da documentação descrita no mesmo item AB-14?</p>	Anexo – IX	Item AB.14	<p>É necessário a apresentação somente de um documento de certificado de qualificação da construção. Esclarece-se que a certidão de qualificação da construtora a ser apresentada pelo Participante dependerá do número de imóveis constante da Proposta de Alienação:</p> <p>(i.) caso a Proposta de Alienação do Participante for de até 500 Imóveis, a construtora responsável pela construção deverá apresentar o documento previsto no item AB 14, "a)", item AB 14, "b)" ou item AB 14, "c)";</p> <p>(ii.) caso a Proposta de Alienação do Participante for entre 501 Imóveis e 1000 Imóveis, a construtora responsável pela construção deverá apresentar o documento previsto no item AB 14, "b)" ou no item AB 14, "c)";</p> <p>(iii.) caso a Proposta de Alienação do Participante for acima de 1000 Imóveis, a construtora responsável pela construção deverá apresentar o documento previsto no item AB 14, "c)".</p> <p>Além disso, esclarece-se que poder-se-á, em lugar da certidão da qualificação da construtora no PBQP-H, apresentar o Certificado NBR ISO 9001:2000, desde que seu escopo seja compatível com o escopo do SiAC.</p>
174	<p>Pode habilitar-se como Participante do certame sociedade empresarial em que uma ou mais sócias sejam credenciadas com certificado PBQP-H, ou seja, que a certificação seja das sócias e não da sociedade (SPE)?</p>	Edital	Item 5.3	<p>Esclarece-se que apenas a construtora responsável pela construção do EMPREENDIMENTO precisará ser credenciada no PBQP-H, estar em processo de credenciamento junto ao PBQP-H (Declaração de Adesão ao SiAC) ou apresentar o Certificado NBR IO 9001:2000, conforme termos da retificação ao Edital.</p>
175	<p>Poderia confirmar se o prazo máximo de construção de um empreendimento modular é de 24 meses para a totalidade dos módulos</p>	Edital	Item 1.1	<p>Esclarece-se que o prazo de 24 (vinte e quatro) meses é referente a entrega da totalidade dos módulos.</p>

	ou para o 1º módulo?			
176	Fazendo a leitura detalhada do EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/SEHAB/2022 - ITEM 5.3 e os anexos I e IX entende-se que os empreendimentos deverão ser construídos por empresas que possuam Certificado de Conformidade no PBQP-H a ser apresentado na Fase II - Documentação Completa, não sendo necessário na Fase I - Documentação Preliminar para empreendedores e outros investidores. O entendimento está correto? Sim ou Não?	Anexo – I	Item 5.3	Sim, precisa-se comprovar, quando da entrega da Documentação Completa, que a construtora responsável pela construção do EMPREENDIMENTO deverá ser credenciada no PBQP-H, estar em processo de credenciamento junto ao PBQP-H (Declaração de Adesão ao SiAC) ou apresentar o Certificado NBR IO 9001:2000, conforme termos da retificação ao Edital.
177	Os dizeres contidos no item 6.6 devem ser incluídos em todos os arquivos digitais enviado, os dizeres contidos no item 6.6 correspondem ao termo de abertura indicado no item 6.7 ou são documentos distintos?	Edital	Itens 6.6 e 6.7	Sim, os dizeres do item 6.6. do Edital devem constar em todos os documentos digitais e, sim, o termo de abertura, previsto no item 6.7. do Edital, precisa contar com os dizeres do item 6.6. do Edital.

178	<p>O item 9.3.3.b indica que o credenciamento se dará na forma do item 9.3.6, contudo, não há qualquer forma descrita no referido item, sendo que nele apenas há indicação de que deverá ser assinado termo de renúncia de recurso caso o participante deixe a sessão antes do seu término. Assim, indaga-se qual será a efetiva forma do credenciamento.</p>	Edital	Itens 9.3.3.b e 9.3.6	<p>Há um erro formal na referência constante do item 9.3.3, "b", do Edital. O credenciamento do representante ocorrerá conforme previsto no item 9.4. do Edital.</p>
179	<p>O referido item indica que deverá ser apresentada documentação de 75% dos imóveis, a colocação está vaga, haja vista que não é possível identificar o valor total de referência. Será por lote? Por empreendimento? Por categoria espacial de priorização? Favor indicar o valor considerado para averiguação do referido percentual de atendimento.</p>	Edital	Item 6.12.j	<p>Esclarece-se que são 75% (setenta e cinco por cento) dos Imóveis contidos na Proposta de Alienação, conforme termo definido no Edital. Acrescenta-se que a Proposta de Alienação é relativa aos Imóveis apresentados pelos Participantes, especificamente para cada Categoria Espacial de Priorização de cada Lote.</p>