

RELATÓRIO CONSOLIDADO

Relatório consolidado de audiência e consulta pública – Chamamento Público de Aquisição de Imóveis pelo Município de São Paulo (Edital I)

Consulta Pública CP 002/2002/SGM/SEDP
Processo SEI nº. 6011.2022/0000578-8

Junho de 2022

QUESTIONAMENTOS FORMAIS

ID	DATA ENVIO	DOC.	ITEM	PERGUNTA	RESPOSTA
1.	04/04/2022	-	-	Gostaria de esclarecer uma dúvida manifestada em relação à área útil dos imóveis. Como fica o layout, ou seja, a planta com móveis em dimensões reais dos aptos de 32m ² com dois dormitórios? Gostaria de ver graficamente, se possível.	Contribuição não acatada.
2.	04/03/2022	Edital	11.3	(Sugestão/Crítica) - Haverá previsão de reajuste? Tendo em vista atual situação do país, com os altos índices de reajuste de preços, especialmente do INCC, consideramos ser fundamental que haja previsão de reajuste.	Contribuição parcialmente acatada.
3.	04/03/2022	Edital	11.3.2.1	(Sugestão/Crítica) - Ajuste do percentual máximo a ser considerado na fase III "Fase de Construção". Consideramos baixo o percentual de 70% para esta fase, nossa sugestão seria que estes percentuais sejam ajustados, passando a ser de 90%, ficando assim, 10% para fase IV. Destacamos que no Programa Federal CVA, tais percentuais são de 95% e 5% para as fases de construção e legalização final, respectivamente.	Contribuição acatada.
4.	04/03/2022	Edital	11.3.4	(Sugestão/Crítica) - Consideramos que o mais adequado, seria que a liberação das parcelas ocorresse de acordo com os percentuais executados e apurados mensalmente, em linha com o Cronograma físico e financeiro	Contribuição parcialmente acatada.
5.	04/03/2022	-	-	(Sugestão) - Haverá benefícios fiscais e de custo de taxas municipais para estes empreendimentos (ISS, IPTU, etc.)? Isso poderia baratear o custo das unidades	Contribuição não acatada.
6.	04/03/2022	Edital / Anexo II	3.1.1 e Anexo II - Item 2.1	(Esclarecimentos) - Se o número de unidades de um determinado lote não atingir o total de 8.000 unidades, este saldo pode ser remanejado para outro lote que exceder tal limite?	Contribuição acatada.

7.	04/03/2022	Edital	6.18.5 a) e b)	(Esclarecimentos) - Edital menciona um número mínimo de unidades em um mesmo empreendimento para cada uma das categorias A ou B. A dúvida é se haverá um número máximo?	Contribuição não acatada.
8.	04/03/2022	Edital	6.19.1	(Esclarecimentos) - Caso não haja o atingimento das 40.000 unidades habitacionais, empreendimentos em fase de aprovação/legalização poderão ser classificados?	Contribuição não acatada.
9.	04/03/2022	Edital	3	(Esclarecimentos) - A Dúvida é qual a linha de corte quanto a fase de execução que o imóvel se encontra para que possam ser classificados? EX.: Imóveis concluídos mas ainda sem habite-se podem ser aceitos?	Contribuição não acatada.
10.	04/03/2022	-	-	(Esclarecimentos/Crítica) - Qual a qualificação técnica e financeira que serão exigidas das Incorporadoras/Construtoras para efeito de qualificação das mesmas? Como sabemos, a comprovação por parte da empresa, de sua capacidade em executar obras similares à aquelas que foram propostas, é uma questão fundamental.	Contribuição não acatada.
11.	07/04/2022	Edital	1.1 qq)	Esclarecimento: As 8.000 (oito mil) unidades poderão ser destinadas a um único PARTICIPANTE VENCEDOR? Bem como em único LOTE? O PARTICIPANTE pode credenciar mais de 8.000 unidades para o mesmo LOTE?	Contribuição acatada.
12.	07/04/2022	Edital	1.1 fff)	Esclarecimento: Será aplicado ao Edital o disposto no artigo 43-A da Lei nº 4.591 de 1964, alterado pela Lei 13.786 de 2018, que autorizou a prorrogação do prazo para a entrega da obra em 180 (cento e oitenta dias) dias, no tocante ao PRAZO DE CONSTRUÇÃO?	Contribuição acatada.

13.	07/04/2022	Edital	1.1 fff)	<p>Sugestão: Sugere-se inclusão de item no Edital prevendo a prorrogação dos prazos em eventual ocorrência de caso fortuito e/ou força maior que impacte no PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO, por prazo igual ao que perdurar o caso fortuito / força maior, desde que devidamente comprovado.</p>	Contribuição acatada.
14.	07/04/2022	Edital	6.19.1 a) e b)	<p>Esclarecimento: Na apresentação da documentação preliminar, será necessária a apresentação dos Registros de Incorporação averbados nas respectivas matrículas de cada LOTE?</p>	Contribuição não acatada.
15.	07/04/2022	Edital	11.3	<p>Esclarecimento: Haverá pagamento de sinal correspondente ao valor do terreno ao PARTICIPANTE VENCEDOR?</p>	Contribuição não acatada.
16.	07/04/2022	Edital	11.4	<p>Esclarecimento: Quantas medições mensais o PARTICIPANTE VENCEDOR poderá realizar?</p>	Contribuição não acatada.
17.	07/04/2022	Edital	11.3	<p>Esclarecimento: Após aprovação dos documentos encaminhados à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (relatórios de obras e fotos), em quanto tempo será disponibilizado ao PARTICIPANTE VENCEDOR os recursos correspondentes ao avanço físico realizado?</p>	Contribuição acatada.
18.	07/04/2022	Edital	1.1 ooo)	<p>Esclarecimento: Considerando que o setor da construção é regrado pelo INCC, o valor do imóvel também acompanhará a evolução de tal índice ou a evolução se dará por outro índice? Qual?</p>	Contribuição não acatada.

19.	07/04/2022	Edital	Anexo I	Sugestão: Caso o fornecedor escolhido pelo PARTICIPANTE VENCEDOR não consiga atender as especificações mencionadas no memorial descritivo referente ao imóvel, sugere-se a inclusão no Edital da possibilidade de substituição do fornecedor por outro de mesma qualidade.	Contribuição não acatada.
20.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá realizar manutenções e assistências técnicas no EMPREENDIMENTO e IMÓVEIS? Caso positivo, por qual prazo, critérios e sob qual gestão?	Contribuição não acatada.
21.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: Considerando que um dos requisitos para a expedição do Habite-se é o CONTRU dos elevadores, como se dará a manutenção dos mesmos, bem como assinatura do contrato de manutenção para o licenciamento junto ao CONTRU? Será a PMSP?	Contribuição não acatada.
22.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: As despesas decorrentes do consumo com as concessionárias (ex. água, luz, gás) serão de responsabilidade da COHAB a partir da expedição do Habite-se?	Contribuição não acatada.
23.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: O PARTICIPANTE VENCEDOR poderá optar pelo regime do patrimônio de afetação?	Contribuição acatada.
24.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: Haverá algum regime especial de tributação ao PARTICIPANTE VENCEDOR?	Contribuição não acatada.
25.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: Haverá isenção de ISS ao PARTICIPANTE VENCEDOR, considerando se tratar de habitação de interesse social?	Contribuição não acatada.

26.	11/04/2022	Edital I	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendemos que seja importante a definição de empreendimento modular no edital para contemplar e explicitar este tipo. Empreendimentos de grande porte costumam ser construídos em módulos, e entregues parcialmente, até completar o empreendimento total. Isso ocorre devido a diversos fatores, incluindo método construtivo, disponibilidade de mão de obra, etc. Um edital que pretende adquirir a quantidade de unidades proposta, deveria contemplar esta “modalidade”, de forma a permitir que tais empreendimentos possam participar. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> EMPREENDIMENTO MODULAR: empreendimento que envolvam mais de uma edificação com estrutura edilícia completa que possuem cronogramas de desenvolvimento e entregas independentes e terá forma de pagamento específica. 	Contribuição parcialmente acatada.
27.	11/04/2022	Edital I	<p>COMENTÁRIOS:</p> <p>Valor retido</p> <ul style="list-style-type: none"> A retenção de 30% do valor é bastante elevada, podendo diminuir o número de candidatos no edital, por comprometer o fluxo de caixa do empreendimento. O atual modelo da Caixa, no programa CVA, retém o valor de 5% e já se mostrou consistente para os financiadores e as incorporadoras <p>Pagamento Linear</p> <ul style="list-style-type: none"> Os custos de realização de um empreendimento não são lineares, tendo cada etapa diferente valor de investimento. Assim, o pagamento linear descasa com os custos da obra. <p>Empreendimentos Modulares</p> <ul style="list-style-type: none"> Em empreendimentos de grande porte, o tempo de entrega de construção é inviável para a data estipulada no edital, porém, pode-se fazer a entrega de módulos dentro do prazo e o restante ser estipulado em cronograma. <p>PROPOSTA:</p> <p>Propõe-se um novo modelo de divisão e parcelamento do pagamento que busca melhorar as três questões elencadas acima (valor retido, pagamento linear, empreendimento modulares). Cada empreendedor poderá realizar uma proposta de pagamento para cada empreendimento ou módulo de empreendimento apresentado no chamamento, desde que se enquadre nas regras abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sinal: 15 a 20% do valor das unidades do empreendimento ou do módulo (em casos de empreendimentos modulares), pagos na assinatura do compromisso de venda e 	Contribuição parcialmente acatada.

			<p>compra.</p> <ul style="list-style-type: none"> • A proporção proposta se baseia no custo do terreno do empreendimento; • Parcelas Semestrais: 25 a 30% do valor das unidades do empreendimento ou do módulo (em casos de empreendimentos modulares) dividido pelo número de semestres do cronograma estimado da obra do empreendimento, com pagamento realizado a cada semestre completo da obra. <p>A parcela semestral procura dar suporte financeiro para as diferentes etapas de custo da obra;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parcelas Mensais: 45% a 50% do valor das unidades do empreendimento ou do módulo (em casos de empreendimentos modulares) dividido pelo número de meses do cronograma estimado da obra do empreendimento com o primeiro pagamento realizado na apresentação da CNO (Cadastro Nacional de Obras) e a cada mês completo subsequente de obra (não sendo pago nos meses de pagamento de Parcelas Semestrais e Saldo). • Saldo: 5% do valor total do empreendimento, pago na entrega do empreendimento. • A forma proposta de pagamento sempre deve contemplar 100% do valor proposto <ul style="list-style-type: none"> • Os edifícios modulares possuem cronogramas individuais, com recebimento proporcional ao número de unidades de cada módulo e seguindo a sua temporaneidade. <p>o O sinal é pago no ato de assinatura do contrato de todo empreendimento o A primeira mensalidade de cada módulo é paga após a entrega do CNO, indicando seu início de obra.</p>	
28.	11/04/2022	Edital I e II	<p>-</p> <p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendemos que seja importante a definição de processo de licenciamento no edital, posto sua importância nas propostas sugeridas. • O Processo de licenciamento se torna importante por ser uma etapa necessária para início das obras, podendo ela impedir que as datas pré-estipuladas sejam cumpridas <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PROCESSO DE LICENCIAMENTO: Etapa obrigatória para a execução do empreendimento e que deverá ser realizada em todas as esferas necessárias, sejam elas municipais, estaduais ou federais, como realizado, por exemplo, pela SMUL (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento), SVMA (Secretaria do Verde e do Meio Ambiente), GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos 	Contribuição parcialmente acatada.

				Habitacionais), entre outros.	
29.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salientamos a necessidade de vincular a apresentação da documentação completa às datas de finalização do processo de licenciamento, procurando organizar os processos de apresentação de documentação, assim como, dar segurança que os processos de licenciamento não darão prejuízo ao empreendimento. • Dados que os atuais prazos de licenciamento municipais e estaduais (GRAPROHAB) atualmente enfrentam elevada morosidade, os prazos de apresentação de documentação da Fase II podem não ser adequados para todos os empreendimentos, enfatizado pelo elevado número de unidades em curto espaço de tempo do edital propõe para a realização. Assim, torna-se adequado vincular as etapas de entrega de documentação com a finalização dos PROCESSOS DE LICENCIAMENTO, garantindo que as datas de execução dos empreendimentos não sejam prejudicadas por estes processos. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposta de texto, item 10.2.1: o A Fase II terá duração máxima de 200 (duzentos) dias, descontando os dias necessários para finalização dos PROCESSOS DE LICENCIAMENTO em todas as instancias para o empreendimento. • Proposta de texto, item 10.2.4: o A apresentação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS ao longo da Fase II ocorrerá em 4 (quatro) BLOCOS, cada qual convocando igual quantidade de imóveis, conforme a sequência e datas prevista na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II desde que os PROCESSOS DE LICENCIAMENTO municipais e estaduais do empreendimento tenha se encerrado em até 60 dias antes da data de convocação. 	Contribuição parcialmente acatada.

30.	11/04/2022	Edital I	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prazo de entrega dos imóveis é bastante exíguo para sua realização. • Empreendimentos de grande porte não conseguem, dentro desse prazo, viabilizar a execução total das obras. • Processos podem ter variadas dificuldades durante seu desenvolvimento que fogem do controle das incorporadoras como tramites burocráticos e licenciamentos em âmbito municipal e estadual e processos de concessionárias. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propomos que as datas de entrega de documentos e das obras dos empreendimentos/módulos sejam definidas seguindo as seguintes condições: <p>o A documentação completa da Fase II será exigida apenas 60 dias após a finalização de toda a etapa de licenciamento, incluindo esferas municipais, estaduais e federais, quando couber.</p> <p>o Início máximo das obras das primeiras torres em julho de 2023, desde que os processos de licenciamento tenham sido finalizados até 60 dias antes dessa data.</p> <p>§ Em caso de atrasos dos licenciamentos municipais ou estaduais (como GRAPROHAB), o empreendimento terá seu início postergado.</p> <p>o Prazo limite de entrega do 1º módulo até 30/12/2024, desde que os prazos de licenciamento, somados ao cronograma estimado de obras permita.</p> <p>o De forma a trazer segurança para as partes envolvidas propomos que o prazo máximo de entrega do empreendimento seja vinculado à vigência do Alvará de Execução (2 anos), e contado sempre a partir de sua emissão;</p> <p>§ Com seu prazo sendo dilatado em um ano a cada torre, seguindo a diretriz do atual código de obra</p> <p>o Data máxima de entrega do empreendimento de 5 anos da emissão do alvará de execução;</p>	Contribuição parcialmente acatada.
-----	------------	----------	---	------------------------------------

31.	11/04/2022	Edital I e II	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O entendimento proposto pelo edital é do papel simplificado da Prefeitura no processo, colocando-a como compradora dos imóveis, não de fiscalizadora da construção. Entendemos que essa proposição é muito saudável ao programa, diminuindo a necessidade de estrutura da Prefeitura e simplificando sua aplicação. • Vincular o pagamento mediante avaliação não segue o pressuposto do papel de comprador da Prefeitura e cria uma etapa burocrática no processo. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pagamento de parcelas não vinculadas ao cronograma de obras, não sendo necessário a avaliação de documentação, assim como é feito comumente nos processos de compra e venda de imóveis. • A Prefeitura executa o pagamento conforme proposta aprovada de forma de pagamento • Conforme garantia legal, a Prefeitura será informada periodicamente do andamento da obra, inclusive com relatórios fotográficos • O comprador (Prefeitura), que em caso de incongruência entre o cronograma e a documentação, este está resguardado por legislações de Código de Defesa do Consumidor, Lei do Incorporador (LEI Nº 4.591) e Lei do Patrimônio de Afetação (Lei Nº 10.931), caso esse seja também incorporado no edital. <p>Essas leis garantem obrigatoriedades das incorporadoras e dispositivos de salvaguarda dos compradores que, por exemplo, poderá até trocar a construtoras em casos de não cumprimento do cronograma estipulado</p>	Contribuição parcialmente acatada.
32.	11/04/2022	Edital I	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital propõe uma data final para todos os empreendimentos, independente daqueles que poderão ter sido entregues com alguns meses de antecedência ou aqueles os que terão suas entregas finais depois dessa data. • Entende-se que o prazo se enquadraria melhor se fosse fixado relativo a entrega do empreendimento e sua vistoria final. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de prazo para avaliação e aceite dos empreendimentos, sendo: o 15 dias para a comissão de avaliação emitir o relatório após a vistoria técnica o Caso a comissão de avaliação não emita o relatório em 45 dias, este será considerado regular e aceite. • A vistoria final deverá ser solicitada pelo empreendimento, ao fim da obra, junto a prefeitura para sua realização. 	Contribuição não acatada.

33.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não inclui a necessidade dos empreendimentos funcionarem dentro do modelo de Patrimônio de Afetação. • O Patrimônio de Afetação trás garantias e seguranças ao comprador e ao empreendimento, simplificando também documentações. • Encontra-se no ANEXO 1 - Da Proteção dos Adquirentes na Incorporação Imobiliária, enviado junto a este documento, maiores detalhes desse modelo. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inclusão da necessidade dos empreendimentos seguirem o modelo de Patrimônio de Afetação 	Contribuição acatada.
34.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>• Os valores máximos propostos pelo edital consideraram os valores médios de imóveis anunciados em portais no valor de 2021. o Entende-se a necessidade de reajustes inflacionário nos valores, considerando as elevadas taxas do período</p> <p>o Pede-se que os valores limites sejam ajustados aos máximos do Programa CVA, limite praticado pelo mercado</p> <p>§ Como o edital irá selecionar o menor valor, a média final não deve sentir grande variação, visto que as propostas vencedoras serão as de menor valor possível para sua realização.</p> <p>§ O preço referencial (valor/m²), ajustado pela inflação, continuaria a manter os valores finais próximo do esperado pelo edital.</p> <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reajuste do Valor Individual Limite e do Preço Referencial (valor/m²) seguindo a tabela INCC-FGV • Valor Individual Limite alinhado com o limite do Programa Casa Verde e Amarelo (R\$ 264.000,00) 	Contribuição parcialmente acatada.
35.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não prevê ajuste no valor de pagamento ao longo das obras, sendo estes necessários para garantia da realização do empreendimento • Abaixo, indica-se como referência a variação acumulada do preço médio por m² de área útil por unidades residenciais novas econômicas verticais da cidade de São Paulo e do INCC <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propomos incorporação de um índice de correção dos preços para atualização do preço até o fim da obra. o O valor deve ser corrigido no ato da assinatura do contrato e ter seu valor corrigido em cada parcela mensal/semestral, conforme proposta desse 	Contribuição parcialmente acatada.

				mesmo documento <ul style="list-style-type: none"> Sugerimos o uso do INCC (Índice Nacional da Construção Civil). 	
36.	11/04/2022	Edital I e II	-	Comentários: <ul style="list-style-type: none"> Pede-se que o edital explicita o aporte integral dos valores nas contas abertas, garantindo fundos para a realização completa dos empreendimentos Proposta: <ul style="list-style-type: none"> A abertura de CONTAS GARANTIAS pela COHAB-SP, junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS referentes a todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de forma individual, nos termos do procedimento previsto no item 13 	Contribuição acatada.
37.	11/04/2022	Edital I e II	-	COMENTÁRIOS: <ul style="list-style-type: none"> O edital permite imóveis com ou sem vagas de estacionamento. Entretanto, essa diferenciação tem grande diferenciação no custo de execução. PROPOSTA: <ul style="list-style-type: none"> Propomos a precificação diferenciada para imóveis com vaga de estacionamento. Os empreendimentos que possuem parte dos imóveis com vagas e parte sem poderão apresentar como Valor Individual do imóvel a sua média de preços. 	Contribuição não acatada.
38.	11/04/2022	Edital I e II	-	COMENTÁRIOS: <ul style="list-style-type: none"> A precificação de imóveis com vaga fará com que estes não sejam competitivos no edital com os sem vagas, sendo necessário assim uma adequação na priorização que garanta a oferta de imóveis com estacionamento. Unidades com vagas de estacionamento têm maior valorização que os sem, tornando-se produtos mais interessantes. Assim, propõe-se que os imóveis com vagas devem ser considerados na priorização da classificação. PROPOSTA: <ul style="list-style-type: none"> Propõe-se nova diferenciação de priorização considerando imóveis com vagas de estacionamento com mais prioridade que os sem, mas mantendo o critério de menor valor. Assim, propõe-se nova categorização 	Contribuição não acatada.

			<p>de prioridades, sendo:</p> <p>o Prioridade A: Imóveis nos Eixos com vagas de estacionamento</p> <p>o Prioridade B: Imóveis nos Eixos sem vagas de estacionamento</p> <p>o Prioridade C: Imóveis fora dos Eixos com vagas de estacionamento</p> <p>o Prioridade D: Imóveis fora dos Eixos sem vagas de estacionamento</p>	
39.	11/04/2022	EDITAL I E II – ANEXO I	<p>-</p> <p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Os principais sistemas construtivos de empreendimentos que atendam a demanda do edital possuem alta dificuldade técnica na adaptação de dormitórios PCD na mesma edificação que os não adaptados, devido as inflexibilidades estruturais edílicas. A Lei Pode Entrar possui dispositivo de flexibilização para as situações de inviabilidade técnica na adaptação de unidades: <p>o Lei Pode Entrar - Art. 9º: Nos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Pode Entrar: § “I - todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, admitidas exceções em caso de inviabilidade técnica, nos termos do regulamento;”</p> <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Propomos que o edital admita que unidades adaptadas PCD possam ser ofertadas com 1 dormitório nas construções realizadas com sistemas construtivos restritivos, como alvenaria estrutural e/ou parede de concreto, pois há inviabilidade de executar as PNEs com 2 dormitórios no mesmo edifício (risco de transferência de cargas estruturais para fundações). 	Contribuição não acatada.

40.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não define as especificações mínimas das áreas de lazer comum. • A definição no edital garante as qualidades mínimas dos empreendimentos, além de equilibrar o valor entre os concorrentes do edital. <p>Proposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sugerimos a inclusão da definição de requisitos mínimos para as áreas de lazer comum. • Proposta de requisitos mínimos das áreas comuns: <p>o Espaço coberto para uso comunitário com área equivalente mínima a 0,50m² por unidade</p> <p>o Espaço descoberto para lazer com área equivalente a 2m² por unidade, com os seguintes usos:</p> <p>§ Recreação infantil</p> <p>§ Quadra de esportes e/ou pista de skate e patins.</p> <ul style="list-style-type: none"> • As referências de embasamento para as propostas foram: Item 2.6 do Anexo IV da Portaria Nº 168, de 12 de abril de 2013 e as definições de áreas comuns para EHS presentes no item XIV do Decreto nº 59.8885, de 4 de novembro de 2020 	Contribuição parcialmente acatada.
41.	11/04/2022	EDITAL I e II	-	<p>Comentários:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não explicita o prazo de até 180 dias de tolerância para a entrega das obras conforme Art. 43-A da lei 4.591/1964. <p>Proposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inclusão do prazo de tolerância de até 180 dia, já previsto no Art. 43-A da lei 4.591/1964. 	Contribuição não acatada.
42.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendemos que existe a necessidade de previsão de desistência por parte do proponente, sem sanções em duas situações: 1) caso o edital seja lançado sem a previsão de atualização dos pagamentos de acordo com o reajuste inflacionário, de forma a garantir a segurança dos empreendimentos em caso de alta taxa inflacionária que inviabilize o projeto; 2) Caso os órgãos públicos descumpram prazos de licenciamento, ou estes se tornem muito extensos, a ponto de inviabilizar economicamente a continuidade do empreendimento. 	Contribuição parcialmente acatada.

43.	11/04/2022	EDITAL I e II	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sugere-se que o edital garanta aos empreendedores o pagamento do preço, permitindo ao empreendedor a resolução do contrato em caso de inadimplemento superior a 60 dias, conforme previsto na Lei de Incorporação (L. 4.591/64, art. 67A. Seus incisos e parágrafos). • A inclusão desse dispositivo garante maior segurança aos empreendedores, incentivando sua participação. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No caso de atraso do pagamento da PARCELA DA CONSTRUÇÃO superior a 60 (sessenta) dias, a PARTICIPANTE VENCEDORA deverá notificar a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO para que regularize os pagamentos em até 10 (dez) dias. • Caso o pagamento não seja regularizado no prazo indicado, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá apresentar notificação de resolução do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos EMPREENDIMENTOS CREDENCIADOS que estiverem com o valor em atraso • O Participante não terá sanção administrativa neste caso, no entanto fará jus a devolução nos termos do artigo 67A. 	Contribuição parcialmente acatada.
44.	11/04/2022	Edital I	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De forma a trazer isonomia aos participantes do Edital e aumentar a segurança da Prefeitura como adquirente das unidades habitacionais, entendemos como importante o Edital prever a obrigatoriedade de contratação de 2 seguros para a execução das obras: o Seguro Garantia Término de Obra: seguro que garante aos compradores um valor a ser utilizado em caso de paralização e retomada das obras por outra construtora, quando. o Seguro de Risco de Engenharia: seguro para imprevistos na fase de construção, incluindo responsabilidade civil, roubo ou perda de material e equipamento, eventos da natureza, etc. • Apesar de entender a necessidade de tais garantias securitárias, achamos importante reforçar que os atuais valores previstos no edital não comportam estes custos adicionais, portanto, entendemos a necessidade de adequação dos valores <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exigência de Seguro Garantia Término de Obra e Seguro de Risco de Engenharia nos empreendimentos • Revisão dos valores limites dos imóveis e do m² de forma a adequar este custo adicional 	Contribuição parcialmente acatada.

45.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O edital não deixa claro as datas exatas de realização dos pagamentos e de celebração de compromisso. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Propõe-se as seguintes datas de pagamento: <p>o Sinal: pagamento com prazo máximo de 5 dias úteis após o ato de assinatura de contrato</p> <p>o Primeira parcela (1ª parcela mensal): pagamento até 5 dias úteis após a apresentação do CNO (indicação de início das obras).</p> <p>o Parcelas (mensais e semestrais): pagamento até o 5º dia útil do mês de referência.</p> <p>o Saldo: em até 10 dias úteis após a emissão do relatório da visita técnica</p> <ul style="list-style-type: none"> Definição de data para celebração de compromisso pela Prefeitura. 	Contribuição parcialmente acatada.
46.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendemos que as normas devem ser seguidas obrigatoriamente (e não sempre que possível ou preferencialmente) como forma de garantir a qualidade habitacional e igualdade de concorrência entre as propostas do edital. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> EDITAL I: Alteração de preferencial para obrigatório. EDITAL II: entende-se que para este edital poderão ter imóveis retrofitados anteriores a existência da Norma de Desempenho. Nestes casos, sugere-se manter o texto original que pede que os requisitos sejam cumpridos sempre que possível 	Contribuição acatada.
47.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O Anexo F da Norma de desempenho já é amplamente utilizado no desenvolvimento de habitação social e garante a qualidade das habitações. Assim, entende-se que o edital poderia seguir este anexo ao invés da criação de novos parâmetros. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utilização do Anexo F da Norma NBR 15575-1 para requisitos mínimos dimensionais 	Contribuição acatada.
48.	11/04/2022	Edital I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> EDITAL I: o custo de instalação individual de gás é bastante oneroso e pode ser relevante em um edital que procura valores de imóveis reduzidos. <p>o Não há obrigatoriedade legal para sua implantação</p> <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> EDITAL I: retirar a obrigatoriedade de medição individualizada para gás, sendo obrigatório para água e energia elétrica 	Contribuição não acatada.

49.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A área útil não é medida padrão utilizada pelos empreendimentos sociais o Definição de área útil pode gerar diferentes entendimentos, como a contagem ou não das áreas de estruturas e paredes. • área real privativa coberta-padrão do imóvel, nos termos da NBR 12.721/2005, já é a área utilizada para o registro da incorporação. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilização da terminologia ÁREA REAL PRIVATIVA COBERTA-PADRÃO DO IMÓVEL, nos termos da NBR 12.721/2005, mantendo a proposta de 32m². 	Contribuição parcialmente acatada.
50.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entende-se que os requisitos mínimos das áreas de serviço comunal sendo tanque e área de secagem, sendo as máquinas de lavar uma opção futura do condomínio, conforme a necessidade do empreendimento e sua capacidade de manutenção e custos de uso. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No caso de área de serviço de uso condominial, esta deverá oferecer tanques, áreas de secagem e pontos de elétrica e água para eventual instalação de máquinas de lavar. 	Contribuição não acatada.
51.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	6.18.2	<p>O Preço Referencial do imóvel no Edital deve ser atualizado por índice de inflação entre a data da publicação até a data da contratação (ex. IPCA).</p> <p>O Preço do Imóvel da Proposta de Alienação deve ser atualizado por índice de construção (ex. INCC-FGV) entre a data da efetivação da proposta até a data do respectivo pagamento de cada parcela.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
52.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	1.	<p>Alterar para prazo limite de entrega do 1º módulo até 30/12/24 e demais módulos conforme cronograma físico acrescido de prazo de carência de 6 meses. O tamanho mínimo do módulo deve ser de 1 torre acrescido das áreas comuns necessárias para o funcionamento do condomínio (ex. áreas técnicas e lazer).</p>	Contribuição não acatada.

53.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	10.3.1	Substituir pelo respectivo registro da incorporação imobiliária sob regime de patrimônio de afetação, desta forma o comprador promitente adquirente (Sehab) fica dispensado de realizar a Due diligence jurídica do imóvel e o vendedor pode utilizar o RET- Regime especial de tributação para imposto de renda.	Contribuição não acatada.
54.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	10.3.3	30 dias de prazo	Contribuição não acatada.
55.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	12.	Contemplar a possibilidade de recurso administrativo para essa fase.	Contribuição acatada.
56.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	13.1.	Aporte integral dos valores, evitando situações como gestões passadas onde as obras foram paralisadas por falta de recurso.	Contribuição acatada.
57.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-8	12.1 a)	Substituir avaliação por vistoria de recebimento de chaves conforme Manual de Garantias do Sinduscon-SP.	Contribuição parcialmente acatada.
58.	11/04/2022	EDITAL - PROCESSO SEI nº 6011.2022/000 0578-9	1.1 ggg)	Mercado pratica no máximo 5% de retenção (ex. CEF).	Contribuição parcialmente acatada.
59.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	1.4	Eliminar o “sempre que possível”	Contribuição parcialmente acatada.

60.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	2.1.2	Quando houver vaga, esta receberá precificação específica que será acrescida ao Preço de Referência da unidade habitacional. Portanto, sugerimos incluir Preço Referência para Vaga privativa de uso exclusivo	Contribuição não acatada.
61.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	2.2	A exceção das unidades PNE que poderão ser oferecidas com 1 dormitório. Nas construções realizadas com alvenaria estrutural e/ou parede de concreto há inviabilidade de executar as PNEs com 2 dormitórios no mesmo edifício (risco de transferência de cargas estruturais para fundações). Lei Pode Entrar - Art. 9º Nos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Pode Entrar: I - todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, admitidas exceções em caso de inviabilidade técnica, nos termos do regulamento;	Contribuição não acatada.
62.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	2.2	Para a demanda da fila A (eixos), na ausência de oferta de unidades de 2 dormitórios preferenciais, serão admitidos imóveis de 1 dormitório, limitado à demanda municipal, desde que compartimentados com no mínimo 4 cômodos (sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço), não serão permitidos estúdios. A produção imobiliária nos eixos foi incentivada pelo PDE com uso de unidades de menor cota parte com mix de 1 e 2 dormitórios, portanto encontrar condomínios exclusivos de 2 dormitórios nos eixos pode ser bem restritivo.	Contribuição não acatada.
63.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	2.3	Deverão atender o às áreas mínimas necessárias para utilização dos mobiliários previstos no anexo V da Norma de Desempenho.	Contribuição acatada.
64.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAI S	2.27	Incluir pisos laminados.	Contribuição acatada.
65.	11/04/2022	ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	1.5	Substituir pelo valor teto do CVA em São Paulo, afinal o ganhador do edital será o de menor preço	Contribuição não acatada.

66.	11/04/2022	Edital	<p>1.1. cc)</p> <p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.1.cc) EMPREENDIMENTO: corresponde a uma edificação, conjunto de edificações ou complexo de edificações, podendo constituir construções horizontais e verticais, independentemente do número de conjuntos associados. Os EMPREENDIMENTOS podem ser divididos nos seguintes tipos: EMPREENDIMENTO PEQUENO, EMPREENDIMENTO GRANDE e EMPREENDIMENTO COMPLEXO.</p> <p>1.1.**) EMPREENDIMENTO PEQUENO: empreendimento composto por até 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, independentemente do número de torres ou conjuntos associados.</p> <p>1.1.**) EMPREENDIMENTO GRANDE: empreendimento composto por mais de 400 (quatrocentas) unidades habitacionais, independentemente do número de torres ou conjuntos associados.</p> <p>1.1.**) EMPREENDIMENTO COMPLEXO: empreendimento composto por mais de 2 (dois) EMPREENDIMENTOS PEQUENOS ou GRANDES que sejam originários de um mesmo parcelamento do solo urbano, e que sejam tratados e apresentados, por determinação da PROPONENTE LICITANTE, como um único EMPREENDIMENTO.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>A definição de EMPREENDIMENTO adotada pelo Edital merece ser esclarecida e complementada para garantir mais segurança aos interessados e para possibilitar que os empreendimentos possam ser diferenciados pelo seu porte. Isso porque o tamanho do empreendimento afeta o seu prazo de entrega, permitindo entrega faseada com o adiantamento da possibilidade de ocupação de unidades habitacionais.</p>	Contribuição não acatada.
-----	------------	--------	---	---------------------------

67.	11/04/2022	Edital	1.1. dd)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.1. dd) EMPREENDIMENTO INTEIRO: a totalidade dos IMÓVEIS que compõem o EMPREENDIMENTO, seja este PEQUENO, GRANDE ou COMPLEXO;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>A MRV propõe que os empreendimentos sejam divididos de acordo com o seu tamanho, conforme indicado no item acima, mas é importante destacar que todos os tipos de EMPREENDIMENTO (PEQUENOS, GRANDES ou COMPLEXOS) sejam adquiridos em sua totalidade. Por isso, como forma de conferir maior coesão ao Edital, sugere-se que a redação do item 1.1, “dd” seja alterado conforme sugestão, para indicar que todos os tipos de empreendimento (pequeno, grande e complexo) devem ser considerados inteiros e adquiridos como tal pela Prefeitura de São Paulo.</p>	Contribuição não acatada.
68.	11/04/2022	Edital	1.1.yy)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.1.yy) NOME DO EMPREENDIMENTO: nome fantasia para fins de identificação de cada tipo de EMPREENDIMENTO neste EDITAL (PEQUENO, GRANDE ou COMPLEXO), composto pelo nome do PARTICIPANTE, seguido de um número ordinal único para cada EMPREENDIMENTO. O referido nome não se confunde com o nome dos condomínios que podem compor os EMPREENDIMENTOS;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se a adaptação do item para incluir todos os tipos de empreendimento e para diferenciar o nome dos condomínios originados do nome dos empreendimentos.</p>	Contribuição não acatada.
69.	11/04/2022	Edital	-	<p>PROPOSTA DE NOVO ITEM:</p> <p>1.1.**) ENTREGA MODULAR: será aceita a entrega em módulos para EMPREENDIMENTOS que envolvam mais de uma edificação, devendo cada módulo conter pelo menos uma edificação completa.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Existem empreendimentos que contêm muitas unidades habitacionais, reunindo diversas edificações e que, diante de sua proporção, têm prazos de finalização progressivos por edificação. Nesses casos, ainda que existam edificações ainda não finalizadas, é possível a entrega e ocupação antecipada de uma porcentagem destas. Desse modo, parcelas importantes destes empreendimentos seriam entregues</p>	Contribuição parcialmente acatada.

			<p>no prazo alvo do edital (dezembro de 2024). A possibilidade de entrega em módulos também permite que sejam ofertados mais empreendimentos de grande porte. Isso porque caso seja mantido o prazo único indicado no Edital, empreendimentos maiores não seriam viáveis, reduzindo as propostas feitas e a própria competitividade do certame. Diante disso, recomenda-se que o Edital contemple a possibilidade de entrega de EMPREENDIMENTOS em módulos, possibilitando que edificações completas de um mesmo EMPREENDIMENTO possam ser antecipadas, conforme sugestão de inclusão da redação acima.</p>	
70.	11/04/2022	Edital	<p>1.1. fff) PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.1.fff) PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO: Sem prejuízo da possibilidade de ENTREGA MODULAR, ficam estabelecidos os seguintes prazos para disponibilização dos IMÓVEIS CREDENCIADOS:</p> <p>Os EMPREENDIMENTOS PEQUENOS devem estar disponíveis em sua totalidade até 30 de dezembro de 2024.</p> <p>Os EMPREENDIMENTOS GRANDES devem estar com 50% (cinquenta por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS disponíveis até 30 de dezembro de 2024 e 100% (cem por cento) destes até 30 de junho de 2025.</p> <p>Os EMPREENDIMENTOS COMPLEXOS devem estar com 35% (trinta e cinco por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS disponíveis até 30 de dezembro de 2024; 70% (setenta por cento) destes até 30 de junho de 2025; e 100% (cem por cento) destes até 29 de dezembro de 2025.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Considerando que o prazo indicado no Edital pode ser considerado curto para realização de grandes empreendimentos, recomenda-se, juntamente com a possibilidade de entrega em módulos, que seja aceito que parte das edificações dentro do empreendimento seja entregue no prazo indicado no Edital (até 30/12/2024) e, posteriormente sejam finalizadas as edificações pendentes até 29/12/2025, de forma escalonada e considerando o número total de imóveis presentes em um mesmo empreendimento.</p>	Contribuição não acatada.

71.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>11.4.2 Caso o cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO sofra alterações que impliquem em atraso superior a 2 (dois) meses, o PARTICIPANTE VENCEDOR deverá informar a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, a COHAB-SP e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, para fins de adequação do pagamento das PARCELAS DA CONSTRUÇÃO.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê que o cronograma de pagamento seja feito mensalmente conforme fórmula indicada no item 11.3.4 do Edital, utilizando o número de meses pendentes para a finalização da obra. O item 11.4.2 estabelece que caso haja atraso na construção, há necessidade de reajustamento dos valores da parcela, conforme período ainda pendente para realização do pagamento. Não há, entretanto, uma definição de prazo mínimo que enseje a revisão dos pagamentos. Isso é relevante, pois é possível que ocorram atrasos que não sejam significativos e que não demandam uma revisão do fluxo de pagamento. Sendo assim, para evitar revisões desnecessárias que tenham baixo impacto sobre o real andamento da obra, sugeriu-se que o cálculo das parcelas seja apenas revisto no caso de atrasos superiores a dois meses.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
72.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVO SUBITEM:</p> <p>11.4.2.1. No caso de atrasos na emissão de licenças, atestados, alvarás, ou quaisquer outros documentos ou atividades essenciais para o andamento e finalização das obras, que sejam de responsabilidade da Prefeitura de São Paulo ou de órgãos municipais, e que afetem o andamento da obra, não implicarão em revisão do cronograma de pagamento e permitirão que a finalização do EMPREENDIMENTO afetado seja prorrogada em igual período ao tempo de atraso.</p> <p>11.4.2.1.1. Referidos atrasos não poderão causar aplicação de sanção ou rescisão do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.</p> <p>11.4.2.2. No caso de atraso na emissão de Alvará de Execução que ultrapasse o prazo de 31 outubro de 2022, será possível a rescisão do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA por parte da PARTICIPANTE VENCEDORA, sem que isso enseje a aplicação de sanção.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Existem documentos essenciais para o andamento das obras e que são emitidos</p>	Contribuição não acatada.

				<p>pela própria entidade municipal, responsável pelo presente Edital. Nesse sentido, a emissão de documentos que cause atrasos nas obras deve implicar em responsabilidade da PMSP e na prorrogação da entrega dos imóveis pelo mesmo tempo em que tiver sido a demora causada Município.</p>	
73.	11/04/2022	Edital	-	<p>PROPOSTA DE NOVO SUBITEM:</p> <p>11.4.2.2. Na ocorrência de atrasos em instalações, emissão de documentos ou qualquer outra atividade necessária para o andamento e entrega das obras de responsabilidade de órgãos estaduais, federais ou que atuem em seu nome, que causem atraso no andamento das obras não implicarão em revisão do cronograma de pagamento, aplicação de sanção ou rescisão do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA por parte da PMSP, e permitirão que a finalização do EMPREENDIMENTO afetado seja prorrogada em igual período ao tempo de atraso.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Existem documentos e atividades (tais como realização de vistorias ou instalações) essenciais para o andamento e entrega das obras e que são realizados poder público de instância estadual ou federal ou por entidades ou empresas atuando como suas representantes, inclusive concessionárias de serviços públicos. Nesse sentido, caso ocorra atraso na construção dos EMPREENDIMENTOS em decorrência de tais atividades, é necessário que a PARTICIPANTE VENCEDORA seja eximida da responsabilidade pela demora, devendo ser mantido o fluxo de pagamento e garantido que não haverá rescisão do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.</p>	Contribuição não acatada.

74.	11/04/2022	Edital	-	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>11.4.2.3. Atrasos no CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO causados em função de eventos qualificados como caso fortuito e força maior não ensejam revisão do pagamento das PARCELAS DA CONSTRUÇÃO ou aplicação de sanção.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O item 11.4.2 trata de atrasos no cronograma físico-financeiro, sem considerar a possibilidade de ocorrência de eventos ou consequências desses que não possam ser previstos ou controlados pela PARTICIPANTE VENCEDORA, classificados como caso fortuito e força maior. Eventos dessa ordem podem causar atrasos nas obras afetando o cronograma físico-financeiro e, conseqüentemente, causando redução no valor das parcelas mensais, sem que a PARTICIPANTE VENCEDORA tenha dado causa a estes. Sendo assim, considera-se necessário que o Edital contemple a possibilidade de atrasos decorrentes de caso fortuito e força maior, sem que isso acarrete o ônus de redução do pagamento das parcelas originalmente estabelecidas, por isso sugere-se o acréscimo indicado acima como subitem do item 11.4.2.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
75.	11/04/2022	Edital	15.1 c) e e)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>15.1 As seguintes hipóteses permitirão a aplicação de sanções:</p> <p>(...)</p> <p>c) a impossibilidade de aprovação, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de IMÓVEL CREDENCIADO, nos termos e prazos previstos neste EDITAL, exceto para os casos de exclusão de responsabilidade da PARTICIPANTE VENCEDORA previstos neste EDITAL;</p> <p>(...)</p> <p>e) o não cumprimento do PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO, exceto para atrasos (i) inferiores a 2 (dois) meses, (ii) decorrentes de demora na emissão de documentos ou realização de atividades de competência do poder público municipal, estadual ou federal; ou (iii) decorrentes de caso fortuito e força maior ; e</p> <p>(...)</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Considera-se necessário que seja excluída a responsabilidade pelos atrasos que sejam inferiores a 2 (dois) meses, por não implicar em impacto significativo a ponto de ensejar a revisão do cronograma de pagamento, de modo que não deve ocorrer o</p>	Contribuição parcialmente acatada.

			<p>sancionamento para esse tipo de atraso. Além disso, não é adequado que a PARTICIPANTE VENCEDORA sofra sanções por atraso nas obras caso este decorra de demora no exercício de atividades de competência municipal, estadual ou federal. O mesmo deve ocorrer no caso de atrasos causados por evento classificado como caso fortuito e força maior. Sendo assim, sugere-se que essas hipóteses estejam expressamente excluídas das previsões de sancionamento do item 15.</p>	
76.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVO ITEM:</p> <p>X. RESCISÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA</p> <p>X.1. No caso de atrasos no cronograma físico-financeiro que ultrapassem o PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO em 3 (três) meses e que tenham sido causados diretamente pela PARTICIPANTE VENCEDORA, a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá enviar notificação solicitando esclarecimento e novo planejamento para permitir adequação ao PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO.</p> <p>X.1.1. Caso a PARTICIPANTE VENCEDORA não apresente resposta no prazo de 10 (dez) dias ou apresente planejamento que não adeque o cronograma ao PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO, a PMSM poderá apresentar notificação de renúncia do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos IMÓVEIS CREDENCIADOS que estiverem em atraso.</p> <p>X.2. No caso de atraso do pagamento da PARCELA DA CONSTRUÇÃO superior a 60 (sessenta) dias, a PARTICIPANTE VENCEDORA deverá notificar a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO para que regularize os pagamentos em até 10 (dez) dias.</p> <p>X.2.1. Caso o pagamento não seja regularizado no prazo indicado, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá apresentar notificação de renúncia do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos IMÓVEIS CREDENCIADOS que estiverem com o valor em atraso.</p> <p>X.2.2. O atraso no pagamento das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO enseja a cobrança de multa de 2% (dois por cento) sobre o montante em atraso acrescida de juros mensal de 1% (um por cento) e correção monetária.</p> <p>X.2.3. Caso a CONTA GARANTIA não tenha saldo suficiente para o pagamento da próxima PARCELA devida em até 15 (quinze) dias anteriores ao pagamento, e não seja</p>	Contribuição parcialmente acatada.

			<p>regularizado em até 10 (dez) dias anteriores ao pagamento, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá apresentar notificação de renúncia do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos IMÓVEIS CREDENCIADOS que estiverem com o valor em atraso.</p> <p>X.2.4. Caso o montante correspondente às PARCELAS pendentes dos EMPREENDIMENTOS cuja entrega esteja prevista para 2025 não esteja depositado na CONTA GARANTIA até dezembro de 2024, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá apresentar notificação de renúncia do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos IMÓVEIS CREDENCIADOS que estiverem com o valor em atraso.</p> <p>X.3. Ocorrendo a renúncia do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, a PARTICIPANTE VENCEDORA deverá efetuar o ressarcimento dos valores referentes às PARCELAS pagas.</p> <p>X.3.1. A restituição deverá ser feita da seguinte maneira:</p> <p>a) Caso tenha sido repassado até 30% (trinta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, a PARTICIPANTE VENCEDORA deve realizar o pagamento em uma parcela única em até 6 (seis) meses contados da notificação de renúncia;</p> <p>b) Caso tenha sido repassado até 50% (cinquenta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, a PARTICIPANTE VENCEDORA deve realizar o pagamento em uma parcela única em até 12 (doze) meses contados da notificação de renúncia.</p> <p>c) Caso tenha sido repassado até 70% (setenta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, deve ser realizado o pagamento em uma parcela única em até 18 (dezoito) meses contados da notificação de renúncia.</p> <p>d) Caso tenha sido repassado até 95% (noventa e cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, deve ser realizado o pagamento em uma parcela única em até 24 (vinte e quatro) meses contados da notificação de renúncia.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital não estabeleceu hipótese de rescisão do compromisso de compra e venda e considera-se necessário que alguns tipos de inadimplemento justifiquem essa medida, tanto por parte da PMSP como por parte da PARTICIPANTE VENCEDORA. Diante disso, atrasos nas obras causados pelas licitantes que superem significativamente o prazo inicialmente estabelecido podem ensejar a rescisão por</p>
--	--	--	---

				<p>parte do poder público municipal. Por outro lado, caso haja atrasos significativos no pagamento das PARCELAS ou haja risco de interrupção do fluxo de pagamento, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá sofrer ônus e prejuízo excessivamente alto caso não possa renunciar ao COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.</p> <p>Sendo assim, foram contempladas hipóteses de renúncia e o formato de devolução dos recursos, considerando o valor do montante pago e prazo para pagamento.</p>	
77.	11/04/2022	Edital	1.1. iii)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.1. iii) SALDO: valor equivalente a 10% (dez por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL a ser pago em duas etapas: 5% (cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL deve ser pago no momento de emissão do habite-se e 5% (cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL deve ser pago na Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO para que seja realizada a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA, para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL CREDENCIADO devidamente aprovado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê que o SALDO, correspondente à 30% (trinta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e que somente deve ser pago após a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA. Contudo, a finalização da obra envolve custos altos que terão que ser suportados pela PARTICIPANTE VENCEDORA e a previsão de SALDO demasiadamente alto implica em ônus excessivo. Além disso, o valor previsto a título de</p>	Contribuição parcialmente acatada.

				<p>SALDO não corresponde à média de pagamento realizada pela maior parte dos programas habitacionais, que normalmente têm como saldo o valor de 5% (cinco por cento).</p> <p>Sendo assim, sugere-se que 5% do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL seja pago no momento de emissão do habite-se e que 5% (cinco por cento) seja pago anteriormente à lavratura da ESCRITURA PÚBLICA.</p>	
78.	11/04/2022	Edital	11.3.4	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>11.3.4 Para a definição do valor das PARCELAS DA CONSTRUÇÃO, o valor do SINAL efetivamente pago será deduzido do valor máximo do SINAL e o remanescente será dividido linearmente entre a data de celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL e o prazo final para conclusão das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, previsto no cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO apresentado na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, conforme equação abaixo:</p> <p>Em que: P: PARCELAS DA CONSTRUÇÃO; V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL; <i>S_{real}</i>: Valor do SINAL efetivamente pago; R: Prazo remanescente para conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, em meses.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Considerando que foi sugerida a redução do valor do SALDO, para 10% (Dez por cento), fez-se necessária a adaptação do cálculo de valor das PARCELAS DA CONSTRUÇÃO para contemplar a alteração.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
79.	11/04/2022	Edital	11.3.4	$P = \frac{90\% V - S_{real}}{R}$	Contribuição parcialmente acatada.

80.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>11.3.2.1 O SINAL corresponde a no mínimo 20% (vinte por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL a, no máximo, 90% (noventa por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, conforme equação que segue.</p> $S = 20\% V + (70\% V \times C)$ <p>Em que:</p> <p>S: valor do SINAL; V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL; C: estágio da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, variando entre 0 (obras não iniciadas) e 1 (obras concluídas).</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital não estabelece valor mínimo a ser pago a título de SINAL, definindo apenas o máximo do SINAL. Contudo, é importante considerar os gastos iniciais com o empreendimento (por exemplo, para obtenção do terreno e atos iniciais de regularização), de modo que recomendamos um mínimo a ser pago a título de SINAL, considerando o equivalente à 20% (cinte por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL. Além disso, considerando a sugestão de redução do SALDO a 10% (dez por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, adaptou-se aqui novamente a redação para contemplar a alteração proposta.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
-----	------------	--------	--	------------------------------------

81.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>11.3.6 O cumprimento do cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO deverá ser comprovado documentalmente pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, conforme subitem 11.4.1.1 e encaminhado à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, com cópia para a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com, ao menos, 10 (dez) dias úteis de antecedência à data para pagamento da respectiva PARCELA DA CONSTRUÇÃO, conforme cronograma validado no relatório Fase II do IMÓVEL CREDENCIADO, emitido pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.</p> <p>11.3.7. A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ficará responsável pela transferência das PARCELAS DA CONSTRUÇÃO a cada PARTICIPANTE VENCEDOR, que deverá acontecer automaticamente nas datas indicadas no cronograma descrito no subitem 11.3.5. As ordens de pagamento das parcelas estabelecidas no cronograma apenas poderão ser alteradas e revistas por indicação da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, nos casos previstos neste EDITAL.</p> <p>11.3.6</p> <p>11.3.7</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Compreendeu-se do Edital que cabe à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA apenas a responsabilidade por gerenciar as CONTAS GARANTIAS e efetuar o pagamento das parcelas às PARTICIPANTES VENCEDORAS. Contudo, há indicação da necessidade de envio de comprovação documental de cumprimento do cronograma à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com cópia para a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, além de apresentação de fotos e relatórios de obras à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.</p> <p>Entende-se que é necessário que seja esclarecido (i) que é função da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO acompanhar o cumprimento do cronograma físico-financeiro e (ii) que o pagamento deve ocorrer automaticamente, exceto se a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO verificar que o cronograma físico-financeiro não está sendo cumprido como indicado, em atraso que seja superior a dois meses, conforme sugestão de redação para o item 11.4.2.</p>	Contribuição não acatada.
-----	------------	--------	--	---------------------------

82.	11/04/2022	Edital	12.2.1 b)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>12.2.1 Na etapa prevista no subitem 12.1a), a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO verificará se a DOCUMENTAÇÃO FINAL e as características físicas dos IMÓVEIS CREDENCIADOS atendem às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS para a lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS, com base nas seguintes condicionantes: (...)</p> <p>b) O atendimento, dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, às condições estabelecidas no Edital e conforme previsto no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS; (...)</p> <p>JUSTIFICATIVA: Os IMÓVEIS CREDENCIADOS, no momento de entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL, deverão já possuir o Habite-se emitido, de modo que as condições de habitabilidade, especialmente referentes à segurança e condições de uso da estrutura, acessibilidade, instalações elétricas já terão sido devidamente analisadas pela autoridade municipal. Sendo assim, entende-se que cabe à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO analisar os IMÓVEIS CREDENCIADOS apenas a partir das exigências constantes no Edital.</p>	Contribuição não acatada.
83.	11/04/2022	Edital	12.2.2.2 12.2.3	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>12.2.2.2 A visita técnica objetiva averiguar a fidedignidade das informações presentes nos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, bem como verificar se os IMÓVEIS CREDENCIADOS atendem os critérios constantes do ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS e deve ocorrer em até 30 (trinta) dias após a disponibilização do IMÓVEL CREDENCIADO pela PARTICIPANTE VENCEDORA.</p> <p>12.2.3 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO emitirá relatório em até 15 (quinze) dias após a realização da visita técnica, resumindo os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL e das condições físicas de cada IMÓVEL CREDENCIADO e apresentando uma das seguintes conclusões: (...)</p> <p>12.2.3.1. Caso a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO deixe de emitir relatório após 45 (quarenta e cinco) dias após a disponibilização do IMÓVEL, estes serão considerados regulares e aceitos.</p>	Contribuição não acatada.

			<p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Uma vez disponibilizados os IMÓVEIS CREDENCIADOS, o Edital estabelece que a Comissão de Avaliação realize vistoria nos imóveis e documentos, apresentando suas conclusões em relatório até o dia 31/3/2025.</p> <p>Entende-se que o prazo deve ser apresentado em dias corridos a partir da disponibilização do imóvel pela PARTICIPANTE VENCEDORA, e não em datas fixas como consta no Edital, e que transcorrido o prazo indicado no Edital sem avaliação por parte da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, o imóvel seja considerado regular.</p> <p>Primeiro, os empreendimentos indicados nas propostas podem ter estágios diversos de evolução das obras, de modo que é possível que as obras tenham diferentes prazos de entrega, não sendo adequado que todas aguardem o mesmo prazo de avaliação.</p> <p>Em segundo lugar, no caso de disponibilização do IMÓVEL CREDENCIADO, o habite-se já terá sido emitido, de modo que as condições de habitabilidade dos imóveis já estarão devidamente atestadas pela própria autoridade municipal. Importante pontuar que o habite-se é avaliação das condições de habitabilidade de imóveis realizada também pela autoridade municipal, mesma responsável pelo Edital.</p> <p>Diante disso, a validação da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO deve se ater à verificação do atendimento dos itens do Anexo I do Edital. Sendo assim, ainda que a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO deixe de vistoriar pessoalmente os IMÓVEIS, é certo que a Administração Pública Municipal já terá atestado a sua regularidade perante a legislação e regulação pertinentes.</p> <p>Por fim, para as hipóteses de entregas modulares e entregas antecipadas, o mais adequado é que haja em contagem de prazo em dias, de modo que a PARTICIPANTE vencedora não tenha que esperar até 31/3/2025 para que haja uma conclusão sobre o aceite do imóvel e apenas posteriormente receba o SALDO.</p>	
--	--	--	---	--

84.	11/04/2022	Edital	12.2.4	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>12.2.4. No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.3 a), a emissão do relatório formalizará a aprovação final do IMÓVEL CREDENCIADO pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, devendo o pagamento do SALDO ocorrer em até 10 (dez) dias úteis após a emissão do relatório ou da sua aceitação tácita. A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA deve ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis após o pagamento do SALDO simultaneamente à transferência da posse.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Segundo a atual redação do Edital, o cronograma para lavratura de ESCRITURA PÚBLICA e pagamento do SALDO somente serão definidos após a emissão de relatório pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e não foram definidos prazos para tanto. A necessidade de segurança jurídica no estabelecimento de pagamentos é essencial para o planejamento financeiro das PARTICIPANTES VENCEDORAS e a extensão excessiva do prazo para pagamento do SALDO implica em ônus adicional para as licitantes. Desse modo, entende-se necessário o estabelecimento de esclarecimento quanto aos prazos que devem ser observados, conforme prazos sugeridos.</p>	Contribuição não acatada.
85.	11/04/2022	Edital	12.3.5	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>12.3.5 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA realizará o pagamento do SALDO de 5% (cinco por cento) para que o PARTICIPANTE VENCEDOR apresente à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO a ESCRITURA PÚBLICA no prazo de 5 (cinco) dias úteis.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Como forma de garantir a segurança jurídica da operação para as PARTICIPANTES VENCEDORAS, considera-se necessário que seja primeiro efetuado o pagamento do SALDO para, no prazo indicado, seja lavrada a escritura pública. Além disso, conforme descrito no item acima, não há previsão de cronograma para o pagamento do SALDO e emissão da ESCRITURA PÚBLICA. Sendo assim, entendeu-se adequado o estabelecimento de prazo para que, após o pagamento do SALDO, seja apresentada ESCRITURA PÚBLICA em nome do poder público.</p>	Contribuição parcialmente acatada.

86.	11/04/2022	Edital	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>13.1.1 A COHAB-SP depositará em cada CONTA GARANTIA a totalidade dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS relativos aos IMÓVEIS CREDENCIADOS do respectivo PARTICIPANTE VENCEDOR, que tenham sido aprovados na Fase II pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, sendo vedada a retirada de recursos da referida conta até que se concretize o pagamento dos respectivos SALDOS, sob pena de resilição do ajuste com pagamento de perdas e danos pela COHAB-SP.</p> <p>13.1.2 Observados os correspondentes exercícios financeiros, a COHAB-SP promoverá, até a publicação do edital, a devida previsão nos instrumentos de planejamento orçamentário, bem como o tempestivo empenho de recursos necessários ao cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no CHAMAMENTO PÚBLICO.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>É reconhecido como medida favorável à segurança jurídica dos pagamentos que a integralidade dos recursos destinados aos pagamentos dos IMÓVEIS CREDENCIADOS sejam integralmente transferidos para a CONTA GARANTIA assim que assinados os COMRPOMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.</p> <p>Como forma de garantir maior segurança jurídica sugere-se que conste do Edital a previsão de dotação orçamentária, visto que a licitação implicará em custo e a Administração Pública deve realizá-la com a certeza de que terá recursos para efetivar a contratação.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
-----	------------	--------	--	------------------------------------

87.	11/04/2022	Edital	-	<p>PROPOSTA DE NOVO ITEM:</p> <p>X.1. As PARCELAS devidas para pagamento dos IMÓVEIS indicados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO devem ser atualizados mensalmente pela taxa equivalente ao INCC- Índice Nacional de Custo da Construção.</p> <p>X.1.1. No caso de aumento do valor total do saldo pendente de pagamento à PARTICIPANTE VENCEDORA, é necessário que o COHAB-SP realize o aporte adicional à CONTA GARANTIA no prazo máximo de 30 (trinta) dias.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Não consta do Edital índice de atualização para os valores dos imóveis indicados em proposta. Entende-se que é necessário que conste no Edital especificação de como deve ser realizada atualização financeira dos preços indicados na Fase I da licitação até o efetivo pagamento. Sugere-se para tanto a utilização do INCC - Índice Nacional de Custo da Construção, considerando que se trata de pagamento relacionado à construção de imóveis.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
88.	11/04/2022	Anexo II	Tabela 1	<p>SUGESTÃO DE REVISÃO:</p> <p>Sugere-se que os valores da Tabela 1 – Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO do Anexo II do Edital sejam revistos para que representem preços referenciais mais próximos ao atualmente praticados no mercado.</p>	Contribuição acatada.
89.	11/04/2022	Edital	-	<p>PROPOSTA DE NOVO ITEM:</p> <p>x.1. As PARTICIPANTES VENCEDORAS são responsáveis pela segurança e despesas dos IMÓVEIS e EMPREENDIMENTOS selecionados no período durante a sua construção até que seja entregue a DOCUMENTAÇÃO FINAL, marcando o encerramento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.</p> <p>X.1.1. Todos os gastos incorridos pela PARTICIPANTE VENCEDORA em decorrência da manutenção do IMÓVEL desde a entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL até que seja lavrada a ESCRITURA PÚBLICA para a Prefeitura de São Paulo deverão ser ressarcidos no prazo de 30 (trinta) dias após a emissão de ESCRITURA PÚBLICA.</p> <p>X.1.1.1. Incluem-se como gastos que deve ocorrer ressarcimento, mas não se limitando a, gastos de segurança, IPTU, taxas mínimas de fornecimento de água e energia elétrica.</p> <p>X.2. No caso de atraso no pagamento do ressarcimento, deverá incidir multa no valor</p>	Contribuição não acatada.

				<p>de 2% (dois por cento) sobre o total devido, somado a juros de 1% ao mês e correção monetária.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Entende-se que, uma vez finalizada a obra e encaminhada a DOCUMENTAÇÃO FINAL à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, é necessário que as despesas incorridas para a manutenção dos IMÓVEIS sejam ressarcidas pelo Poder Público, uma vez que o obstáculo para a entrega dos bens é a avaliação a ser conduzida pela Comissão.</p>	
90.	11/04/2022	Anexo I	2.1.2	<p>SUGESTÃO:</p> <p>O Anexo II do Edital, que descreve a precificação dos imóveis, não considera a possibilidade de cômputo da vaga de garagem, caso o imóvel a possua e implica aumento no cômputo de área útil. Contudo, a existência de vaga de garagem associada a um imóvel aumenta significativamente o seu valor de mercado. Além disso, é importante considerar que a existência de vaga de garagem em edifício ou empreendimento implica em custos para a sua inserção, tanto para elaboração do projeto, como para a sua efetivação. Caso esse valor não seja considerado pelo Edital, é possível que imóveis, a princípios elegíveis, não sejam apresentados na proposta por falta de interesse econômico de potencial licitante. Diante disso, sugere-se, ainda que não seja considerado elemento obrigatório, que a área correspondente seja considerada área útil, e que seja precificado conforme indicado.</p>	Contribuição parcialmente acatada.

91.	11/04/2022	Anexo I	1.3	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>1.3.1. Os EMPREENDIMENTOS devem observar o Decreto federal nº 9.451/2018, bem como outras normas aplicáveis, garantindo o percentual mínimo de 3% (três por cento) de unidades internamente acessíveis, não restritas ao pavimento térreo, sendo que 1,5% (um e meio por cento) deve ser destinado à usuário de cadeira de rodas.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Anexo I do Edital estabelece os Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais. Contudo, não sendo possível a definição prévia pelos adquirentes das necessidades de adaptação interna, é necessário que seja contemplada a necessidade de adaptação de porcentagem mínima de 3% (três por cento) de imóveis para pessoas com deficiência (art. 6º, Decreto federal nº 9.451/2018), considerando a necessidade de adaptação para pessoas com deficiências físicas, auditiva, visual, intelectual ou nanismo (art. 2º, IV, Decreto federal nº 9.451/2018).</p> <p>Considerando que as adaptações para pessoas com deficiências físicas normalmente exigem indicação em estágio anterior da obra, sugere-se que já seja contemplada uma porcentagem a ser destinada a esse tipo de adaptação PcD.</p>	Contribuição não acatada.
92.	11/04/2022	Anexo I	2.5	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>2.5. Os IMÓVEIS devem observar as dimensões mínimas para circulação de pessoas e instalação de móveis conforme parâmetros do Anexo F da Norma NBR 15575-1.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Como forma de conferir maior precisão às regras do Edital, propõe-se a utilização de referência o Anexo F da Norma NBR 15575-1, visto que este documento já define, de forma detalhada, regras de dimensão que garantem a qualidade dos imóveis.</p>	Contribuição acatada.

93.	11/04/2022	Edital	6.19.1 a)	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>6.19.1 A DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR contempla os seguintes documentos relativos a um mesmo IMÓVEL contido na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:</p> <p>a) cópia de notificação de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do(s) terreno(s) em que está localizado o IMÓVEL ou EMPREENDIMENTO;</p> <p>b) Prova da titularidade ou do compromisso de propriedade ou do compromisso de compra e venda do PARTICIPANTE sobre o(s) terreno(s) em que está localizado o IMÓVEL, mediante via atualizada da certidão de matrícula ou de transcrição do cartório de Registro de Imóveis competente, e, quando o caso, via atualizada da escritura ou instrumento particular; e</p> <p>c) Protocolo de licenciamento.</p> <p>JUSTIFICATIVA: No momento inicial, é possível que a empresa interessada ainda não tenha a matrícula individualizada de cada imóvel, apenas do terreno em que se localiza o empreendimento. É também possível que ainda não tenha sido feita a escritura pública em nome da empresa interessada, apenas tenha sido formalizado o compromisso de compra e venda do terreno onde se localiza o empreendimento</p> <p>Diante disso, como forma de garantir maior possibilidade de participação e competitividade do Edital, sugere-se que seja exigido apenas o IPTU do empreendimento, a prova de titularidade ou compromisso de compra e venda e o protocolo de licenciamento.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
94.	11/04/2022	Anexo VI	-	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>[Primeira coluna da tabela] ID DO IMÓVEL</p> <p>[Segunda coluna da tabela] Certidão de Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis indicando propriedade do imóvel ou do(s) terreno(s) em que se localizam o EMPREENDIMENTO ou Instrumento particular de compromisso de compra e venda</p> <p>[Terceira coluna da tabela] IPTU</p> <p>[Quinta coluna da tabela] Protocolo de Licenciamento</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>É possível que, nas fases iniciais do EMPREENDIMENTO, as PARTICIPANTES VENCEDORAS ainda não tenham (i) matrícula individualizada, apenas da totalidade da gleba em que se vai construir o EMPREENDIMENTO, (ii) escritura atestando a propriedade, mas apenas o compromisso de compra e venda e que (iii) o registro de incorporação ainda não esteja</p>	Contribuição acatada.

				<p>finalizado, existindo apenas a comprovação de seu protocolo. Isso porque não é possível emitir todos os documentos listados para DDOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR caso o empreendimento esteja no início da sua estruturação. Se mantida a lista original de documentos indicados no Edital, muitos empreendimentos de potenciais licitantes estarão inviabilizados, o que, em último grau, diminui a possibilidade de concorrência do Edital.</p>	
95.	11/04/2022	Anexo VI	-	<p>SUGESTÃO:</p> <p>O Anexos VI indica a lista de documentos que compõem a Documentação Preliminar. Sugerimos, como forma de conferir segurança jurídica aos empreendimentos, que seja exigida a submissão ao regime de afetação, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei federal nº 4.591/1964 (alterada pela Lei nº 10.931/2004).</p>	Contribuição acatada.
96.	11/04/2022	Anexo VII	AA.1	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.1. Certidão de propriedade do(s) terreno(s) em que se localiza(m) o(s) EMPREENDIMENTO(s) (matrícula) atualizada (expedida nos últimos 30 dias) e com negativa de ônus e alienações;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA terá que ser entregue no prazo mínimo de 30 (trinta) dias contatos da HOMOLOGAÇÃO determinando os IMÓVEIS SELECIONADOS. Sendo assim, os empreendimentos que ainda estiverem no estágio inicial de elaboração, não terão a matrícula individualizada, de modo que se faz necessário, como forma de conferir segurança ao Edital, fazer os esclarecimentos indicados, para expressamente permitir a demonstração de propriedade do terreno em que se localiza o empreendimento.</p>	Contribuição acatada.

97.	11/04/2022	Anexo VII	AA.2	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.2. Traslado ou certidão de todos os títulos aquisitivos de propriedade do imóvel ou de direitos aquisitivos relativos ao imóvel, incluindo alvarás judiciais para venda, devidamente registrados, acompanhados das respectivas certidões de procuração, se for o caso, relativo ao último ano;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O prazo indicado pelo Edital é bastante extenso e destoa das práticas de mercado, de modo que é sugerida a redução do prazo indicado no Edital. Importante destacar que a os registros de certidão do último ano conterão as informações relevantes indicadas pelo traslado ou certidão.</p>	Contribuição parcialmente acatada.
98.	11/04/2022	Anexo VII	AA.3	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.3. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos imobiliários do imóvel expedida pela Prefeitura competente;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê como aceitável apenas certidões negativas de débitos. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que somente são emitidas certidões positivas com efeito de negativas, de modo que a certidão não pode ser considerada irregular. Sendo assim, é necessário que o Edital contemple essa possibilidade.</p>	Contribuição não acatada.
99.	11/04/2022	Anexo VII	AA.4	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.4. Cópia dos carnês de IPTU do imóvel relativo ao exercício atual, acompanhada de cópias dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas ou dos documentos que demonstrem a suspensão da cobrança;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê o encaminhamento de cópia do carnê do IPTU e o comprovante de pagamento. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que deve ser admitida a alternativa de demonstração por meio de documentos oficiais, que demonstrem a suspensão da cobrança.</p>	Contribuição parcialmente acatada.

100	11/04/2022	Anexo VII	AA.6	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.6. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura competente;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê como aceitável apenas certidões negativas de débitos. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que somente são emitidas certidões positivas com efeito de negativas, de modo que a certidão não pode ser considerada irregular. Sendo assim, é necessário que o Edital contemple essa possibilidade.</p>	Contribuição não acatada.
101	11/04/2022	Anexo VII	AA.13	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.13. Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Primeiramente, sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021. Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	Contribuição não acatada.

102	11/04/2022	Anexo VII	AB.1	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.1.Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa às ações cíveis em geral, incluindo-se ações relativas a pedidos de falência, concordata e recuperação judicial, interdições e tutelas e executivos fiscais municipais e estaduais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede no último ano, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Primeiramente, sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021. Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	Contribuição não acatada.
103	11/04/2022	Anexo VII	AB.2	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.2. Certidão de Distribuição da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário tem sede, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de</p>	Contribuição não acatada.

				<p>formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	
104	11/04/2022	Anexo VII	AB.6	<p>SUGESTÃO:</p> <p>Sugere-se a exclusão desse item tendo em vista que já está sendo exigida a Certidão de Execução Criminal expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos. Sendo assim, entende-se como desnecessária essa exigência.</p>	Contribuição não acatada.
105	11/04/2022	Anexo VII	AB.7	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.7. Certidões negativas dos Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentos da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede no último ano, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado</p>	Contribuição não acatada.

				para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.	
106	11/04/2022	Anexo VII	AB.12	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.12 Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	Contribuição não acatada.
107	11/04/2022	Anexo VII	B	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>B. DOCUMENTOS DOS ANTECESSORES NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA O EMPREENDIMENTO NO ÚLTIMO ANO, se aplicável.</p> <p>SUGESTÃO:</p> <p>Sugere-se que essa tabela explicita a referência a imóvel como o terreno onde se localiza o empreendimento e não de cada imóvel individualizado.</p> <p>Além disso, a solicitação dos documentos elencados de todos os antecessores na cadeira nominal dos últimos 10 anos corresponde a prazo excessivamente longo e que não corresponde à prática de mercado.</p>	Contribuição não acatada.

108	11/04/2022	Anexo VIII	-	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>[Primeira coluna da tabela] ID DO IMÓVEL [Segunda coluna da tabela] HABITE-SE DO IMÓVEL [Terceira coluna da tabela] CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL [Terceira coluna da tabela] AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS [Quarta coluna da tabela] MANUAL DO PROPRIETÁRIO [Quinta coluna da tabela] REGISTRO DE INCORPORAÇÃO [Sexta coluna da tabela] MATRÍCULA DO IMÓVEL</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Considerando as sugestões anteriores de ajuste na DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR e COMPLETA, consideram-se necessárias as mudanças propostas para que todos os documentos indicados no Edital sejam devidamente apresentados. Importante destacar que a disponibilização do Registro de Incorporação e da Matrícula do Imóvel tendem a acontecer em estágios mais avançados do empreendimento. Diante disso, sugeriu-se que esses documentos não fossem apresentados nas primeiras fases da licitação, mas no momento de entrega e finalização dos imóveis.</p>	Contribuição não acatada.
109	11/04/2022	-	-	<p>SUGESTÃO:</p> <p>Como forma de garantir mais previsibilidade e segurança jurídica ao Edital, em observância ao art. 30 da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro, é necessário que conste como Anexo do Edital minuta de COMRPOMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL a ser firmado pela COHAB com os vencedores da licitação.</p>	Contribuição acatada.