

PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001395-7

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 001/SEHAB/COHAB-SP/2023

ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PRONTOS E PULVERIZADOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE
UNIDADES HABITACIONAIS**

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS.....	3
1. REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS	3
2. DAS DIMENSÕES E QUANTITATIVOS DOS EMPREENDIMENTOSERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.	
3. DOS ACABAMENTOS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE.....	4
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	5

CAPÍTULO 1 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

1. REQUISITOS MÍNIMOS DOS IMÓVEIS

- 1.1 Os IMÓVEIS deverão observar os requisitos mínimos definidos por este ANEXO.
- 1.2 Os IMÓVEIS e os seus respectivos EMPREENDIMENTOS deverão atender à integralidade das seguintes legislações e suas possíveis alterações:
 - i. Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico, ou da lei equivalente que estava vigente quando da construção do empreendimento;
 - ii. Lei Municipal nº 16.402/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, ou da lei equivalente que estava vigente quando da construção do empreendimento;
 - iii. Lei Municipal nº 16.642/2017 – Código de Obras e Edificações, ou da lei equivalente que estava vigente quando da construção do empreendimento;
 - iv. Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente a NBR 15.575;
 - v. Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQ-H;
 - vi. Lei Federal nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos; e
 - vii. Decreto Municipal nº 59.885/2020, ou as disposições equivalentes no(s) decreto(s) que estava(m) vigente(s) quando da construção do EMPREENDIMENTO.
- 1.3 Os EMPREENDIMENTOS deverão enquadrar-se como EHIS ou EZEIS, conforme definido nos termos do EDITAL.
 - 1.3.1 No caso dos IMÓVEIS que compõem EMPREENDIMENTOS construídos antes da vigência do Decreto nº 59.885/2020, deverá o PARTICIPANTE demonstrar, por meio do memorial descritivo entregue junto à DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, que os IMÓVEIS estão adequados às dimensões e quantitativos previstos no(s) decreto(s) relativo(s) a EHIS ou EZEIS vigente(s) na época de sua construção.
- 1.4 Os IMÓVEIS a serem apresentados no CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ter tido a emissão de seu respectivo Certificado de Conclusão ("Habite-Se") há, no máximo, 10 (dez) anos.
 - 1.4.1 Serão aceitos IMÓVEIS a serem apresentados no CHAMAMENTO PÚBLICO com Certificado de Conclusão ("Habite-se") emitido há mais de 10 (dez) anos, desde que localizados no perímetro da Área de Intervenção Urbana do Setor Central prevista na Lei Municipal nº. 17.844/2022.
- 1.5 Os IMÓVEIS deverão ser residenciais, e estarem regularizados e sem incidência de contaminação.
- 1.6 O IMÓVEL deverá possuir entre 32m² (trinta e dois metros quadrados) a 70m² (setenta metros quadrados) de ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL.

- 1.6.1 Não será aceito IMÓVEL com ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL inferior a 32 m² (trinta e dois metros quadrados) ou superior a 70m² (setenta metros quadrados).
- 1.6.2 Os IMÓVEIS apresentados no âmbito do CHAMAMENTO deverão conter ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL, sem considerar o terraço coberto, igual ou maior que 32 m² (trinta e dois metros quadrados).
- 1.6.2.1 Desde que a ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL, sem considerar o terraço coberto, seja igual ou maior que 32 m² (trinta e dois metros quadrados), considerar-se-á o terraço coberto, quando houver, na ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL para fins da precificação dos IMÓVEIS.
- 1.7 O IMÓVEL deverá ter, no mínimo, os seguintes cômodos:
- a) 2 (dois) dormitórios, sendo 1 (um) dormitório de casal e 1 (um) 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).
- 1.8 O IMÓVEL deverá estar localizado em área urbana, nas CATEGORIAS DE PRIORIZAÇÃO ESPACIAL A ou B, conforme definido no EDITAL.

2. DOS ACABAMENTOS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

- 2.1 Os IMÓVEIS devem, de modo a garantir as medidas de desempenho mínimas estabelecidas pela NBR 15.575, apresentar, no mínimo, (i) piso em todos os ambientes, sendo vedada a entrega de IMÓVEIS com apenas o contrapiso; (ii) revestimento cerâmico do piso ao teto nas paredes das áreas frias (compostas por áreas molhadas e molháveis); (iii) acabamento das paredes nas áreas quentes e no teto; (iv) pintura nas paredes e teto; (v) portas de folha única; e (vi) esquadrias externas estanques.
- 2.2 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.
- 2.3 Os EMPREENDIMENTOS deverão ter acessos funcionais às infraestruturas de acordo com a Lei Municipal nº 16.402/2016:

- a) Esgotamento sanitário;
 - b) Abastecimento de água potável;
 - c) Distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
 - d) Iluminação pública;
 - e) Escoamento de águas pluviais;
 - f) Sistema viário.
- 2.4 Os EMPREENDIMENTOS deverão ser dotados de lixeiras distintas para resíduos comuns e resíduos diferenciados.
- 2.5 Os IMÓVEIS deverão ser contemplados com individualização de medição de energia elétrica.
- 2.6 Os IMÓVEIS em EMPREENDIMENTO com alvará de aprovação emitido a partir 12 de julho de 2021 deverão ser contemplados com medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária, de forma a atenderem o disposto na Lei Federal nº 13.312/2016.
- 2.7 Os IMÓVEIS deverão estar dotados de pontos de acesso funcionais às infraestruturas supra, incluindo nesses pontos as tomadas, interruptores, válvulas de descarga, chuveiro, torneiras e ralos, entre outros.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 3.1 Não serão aceitos IMÓVEIS em EMPREENDIMENTO que se configurem como:
- a) assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade; ou
 - b) cortiços, ou seja, assentamentos precários de habitações coletivas de aluguel e que apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre várias famílias, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias.

- 3.2 A aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE ANÁLISE está condicionada à VISTORIA DE RECEBIMENTO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos termos do EDITAL.
- 3.2.1 Caso seja constatada na VISTORIA DE RECEBIMENTO a violação das características mínimas aqui elencadas ou fatores de insalubridade e circunstâncias de risco à vida, o IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser recusado pela COMISSÃO DE ANÁLISE, devendo o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar IMÓVEL substitutivo de acordo com as regras do EDITAL.
- 3.2.2 Será apresentado LAUDO DE VISTORIA E INSPEÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA (Anexo IX do Edital), apresentando RRT ou ART registrados junto aos respectivos Conselhos, detalhando a situação fática do imóvel.
- 3.2.3 Não será aceito IMÓVEL que apresente patologias prediais, como aberturas nos elementos (fissuras, trincas e rachaduras), infiltrações, carbonatação, eflorescência, desbotamento de pintura, ou descolamento de revestimento, entre outros.
- 3.2.4 Não será aceito IMÓVEL que apresente falhas que possam colocar em risco a saúde e a segurança dos futuros moradores.