

ID	Esclarecimento	Resposta
1	<p>Dentre os requisitos mínimos das unidades habitacionais consta a exigência de que os dormitórios para duas pessoas comportem duas camas de solteiro. Considerando a redação “se houver camas paralelas”, compreendeu-se que estas podem ser dispostas paralelamente ou como beliche. Esse entendimento está correto?</p> <p>É importante destacar que a possibilidade de dispor as camas das duas formas aumenta a competitividade, visto que permite (i) que se utilize o espaço de forma mais eficiente, reduzindo os preços dos imóveis e (ii) que mais proponentes possam se enquadrar nas exigências editalícias.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.</p>
2	<p>Em unidades habitacionais em que a área privativa, sem a varanda, supra o mínimo de 32m<sup>2</sup>, está autorizado que a varanda tenha mais do que 10% da área total privativa?</p>	<p>Sim, nos termos dos itens 1.6.2 e 1.6.2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais dos documentos editalícios republicados.</p>
3	<p>Conforme descrito no item 2.3.2.3 do anexo 1 deste Edital, a varanda será considerada parte da área privativa principal, e esta poderá ser utilizada para compor os 32m<sup>2</sup> (mínimo), desde que represente no máximo 10% de sua área privativa principal. Entende-se neste caso que, considerando a área privativa mínima principal de 32m<sup>2</sup> e considerando que a varanda deve compor no máximo 10%, teríamos uma habitação com área privativa principal da unidade de 28,80m<sup>2</sup> (32-10%) e uma varanda de 3,20m<sup>2</sup>, totalizando assim 32,00m<sup>2</sup>. No caso de termos uma habitação com área privativa principal da unidade de 28,90m<sup>2</sup> e uma varanda de 5,00<sup>2</sup>, totalizando uma área privativa principal total de 33,90m<sup>2</sup> (maior que os 32m<sup>2</sup> mínimos exigidos), esta habitação estaria enquadrada no Projeto Pode Entrar?</p>	<p>Não, conforme os termos dos itens 1.6.2 e 1.6.2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais dos documentos editalícios republicados. Nota-se que o item indicado teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p>
4	<p>Neste caso serão aceitas opções de Layout com beliche para o atendimento das 02 camas de solteiro exigido?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.</p>

5	<p>Conforme descrito no item 2.3.2.3 do anexo 1 deste Edital, a varanda será considerada parte da área privativa principal, e esta poderá ser utilizada para compor os 32m<sup>2</sup> (mínimo), desde que represente no máximo 10% de sua área privativa principal. Entende-se neste caso que, considerando a área privativa mínima principal de 32m<sup>2</sup> e considerando que a varanda deve compor no máximo 10%, teríamos uma habitação com área privativa principal da unidade de 28,80m<sup>2</sup> (32-10%) e uma varanda de 3,20m<sup>2</sup>, totalizando assim 32,00m<sup>2</sup>.</p> <p>No caso de termos uma habitação com área privativa principal da unidade de 28,90m<sup>2</sup> e uma varanda de 5,00<sup>2</sup>, totalizando uma área privativa principal total de 33,90m<sup>2</sup> (maior que os 32m<sup>2</sup> mínimos exigidos), esta habitação estaria enquadrada no Projeto Pode Entrar?</p>	<p>Não, conforme os termos dos itens 1.6.2 e 1.6.2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais dos documentos editalícios republicados. Nota-se que o item indicado teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p>
6	<p>Há também a solicitação de que no quarto 2, da unidade habitacional O dormitório para 2 (duas) pessoas deverá ter: área para 2 (duas) camas de solteiro de 0,80m (oitenta centímetros) por 1,90m (um metro e noventa centímetros) 1 (uma) mesa de cabeceira de 0,50m, neste item para o atendimento de 02 camas, pode ser considerado beliche?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.</p>
7	<p>Os batentes deverão possibilitar a inversão do sentido de abertura das portas. O Vão livre entre batentes deverá ser de 0,80 m (oitenta centímetros) por 2,10 m (dois metros e dez) em todas as portas. Dormitórios acomodam portas de 80cm, desde que sejam portas de correr. Portas dos banheiros com 70cm para as unidades tipo A e E. Banheiros com portas de 60cm para as unidades tipo B, C e D. (sugerimos padronizar todas as portas dos banheiros para 60cm). Justificativa: prática de mercado portas com 0,70cm para interior de unidades</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.</p>
8	<p>A entrega da documentação final, que inclui a entrega do habite-se, indica o encerramento da construção do imóvel credenciado e indica que o imóvel já possui as condições de habitabilidade exigidas pelo poder público municipal. Nesse sentido, considera-se que a apresentação da documentação final implica na entrega do imóvel. Esse entendimento está correto?</p>	<p>O entendimento está parcialmente correto. A entrega da Documentação Final indica o fim da Construção do Imóvel Credenciado e o encerramento da Fase III, no entanto, a constatação de habitabilidade dependerá da auditoria da Documentação Final e da vistoria <i>in loco</i>. A entrega dos imóveis ocorrerá, por sua vez, com a imissão da posse de COHAB-SP, na data estipulada pela Comissão de Análise.</p>
9	<p>A entrega eletrônica deve ser realizada por e-mail? Se sim, como anexar os arquivos se o seu tamanho deve superar o limite de envio por e-mail? Os arquivos podem ser enviados como links para versões salvas em nuvem?</p>	<p>Prevê-se duas entregas no dia da sessão pública: (i) o Envelope Digital; (ii) a Versão Física da Proposta de Alienação. O Envelope Digital deverá ser entregue, por meio de CD/DVD, <i>pendrive</i> ou HD externo, em invólucro lacrado conforme item 6.5. e seguintes do Edital republicado.</p>

		<p>A Versão Física da Proposta de Alienação deverá ser impressa e entregue no dia da sessão pública, conforme os termos do item 6.1. do Edital republicado.</p> <p>A Documentação Completa e a Documentação Final, por sua vez, poderão ser enviadas por <i>e-mail</i> como links para versões salvas em nuvem, desde que seja possível que a Comissão de Análise salve o(s) arquivo(s) em dispositivo próprio, conforme consta nos itens 10.2.5.1 e 11.9.2.1 do Edital.</p>
10	<p>Considerando que o Item 6.19.1 do Edital e o Modelo 3 do Anexo IV dispõem que o Participante deve apresentar protocolo do pedido de licenciamento ou memorial de incorporação, entendemos que a tabela constante da página 4 do Anexo VI deve ser preenchida apenas na caixa referente ao documento que tiver sido selecionado pela LICITANTE para o respectivo Imóvel. O entendimento está correto? Se não, solicitamos esclarecimentos adicionais sobre o preenchimento da segunda tabela no Modelo de Formulário de Documentação Complementar do Anexo VI.</p>	<p>O entendimento está correto.</p>
11	<p>O Edital determina, para composição dos envelopes, a apresentação de prova de titularidade sobre os terrenos em que os imóveis estarão localizados ou compromisso de compra e venda. Nesse sentido, questiona-se: a titularidade sobre o imóvel admitida é apenas aquela direta ou é permitido que seja demonstrada por meio de empresa detida integralmente pela licitante?</p>	<p>Esclarece-se que, conforme item 6.19.1., “b” e item 6.19.1., “b.1”, do Edital, por meio da Documentação Preliminar deve-se comprovar (i) a titularidade ou compromisso de propriedade do Participante sobre o terreno; ou (ii) existência mandato outorgado por instrumento público ao Participante. Dessa forma, será admitido que os Imóveis Credenciados sejam de titularidade de outra pessoa jurídica ou física apenas no caso de comprovação de mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964.</p>
12	<p>Considerando que as dimensões de batentes de portas estabelecidas nos itens 2.3.2.8.5.2 e 2.3.2.8.5.3 do Anexo I destinam-se a garantir o acesso de pessoas com deficiência, e que o Decreto Federal nº 9.451/2018 impõe que edifícios de uso privado multifamiliar devem ter ao menos 3% (três por cento) de unidades internamente acessíveis, entendemos que as medidas estabelecidas nos itens mencionados se referem exclusivamente às portas de áreas comuns. O entendimento está correto?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
13	<p>O item 11.5.1, c, do Edital indica que os valores na CONTA DEPÓSITO VINCULADA sejam aplicados em investimento de liquidez diária, atualizadas segundo à SELIC. Por sua vez, a Minuta de Compromisso de Venda e Compra indica que as parcelas do PREÇO sejam reajustadas de acordo com a variação acumulada do IPC após 12 (doze) meses da assinatura do CONTRATO.</p>	<p>Esclarece-se que, no caso de descasamento entre os recursos contidos na Conta Depósito Vinculada e o valor restante a ser pago ao Participante Vencedor, serão aportados, pela COHAB-SP, os valores adicionais necessários para o cumprimento de suas obrigações contratuais, conforme item 11.5.3 do Edital.</p>

	<p>Ocorre que a variação da SELIC pode resultar em valor maior ou menor que a variação do IPC. Caso seja maior, haveria sobra de recursos, hipótese em que os valores remanescentes devem ser encaminhados para a COHAB-SP (cláusula 4.3.2 do Anexo XII).</p> <p>Caso seja menor, é possível que não haja recurso suficiente para o pagamento de parcelas. Contudo, não há previsão de aportes adicionais por parte do Poder Público comprador. Como será solucionada a diferença de recursos caso o saldo na CONTA DEPÓSITO VINCULADA não seja suficiente para o pagamento das parcelas?</p>	
14	<p>O contrato prevê que, no caso de rescisão por culpa da ADQUIRENTE, a VENDEDORA deve restituir o valor das parcelas até então pagas reajustadas com base no ÍNDICE DE REAJUSTE (IPC).</p> <p>Contudo, entende-se que o mais adequado seria a adoção da correção pela taxa SELIC pelo fato de (i) os recursos aplicados na CONTA DEPÓSITO VINCULADA serem corrigidos por esse índice e (ii) a taxa SELIC corresponder ao que efetivamente influencia todas as taxas de juros do país, visto que se refere à taxa de juros apurada nas operações de empréstimos de um dia entre as instituições financeiras que utilizam títulos públicos federais como garantia, constituindo-se, assim, como mais adequada para a restituição pretendida.</p>	<p>Esclarece-se que em razão do Decreto Municipal nº 57.580/2017 e da Portaria SF nº 389/2017, deve-se adotar o Índice de Preços ao Consumidor – IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, para editais de licitação, contratos e instrumentos jurídicos congêneres vigentes e a serem firmados pelos órgãos e entidades da Administração Direta e Indireta, inclusive quando decorrentes de hipóteses de dispensa e inexigibilidade de licitação. Dessa forma, não é possível a adoção da correção dos valores das parcelas pela SELIC.</p>
15	<p>O Edital estabelece como prazo para finalização das obras 30/12/2024, mas também permite a entrega modular dos empreendimentos em prazo anterior a este.</p> <p>Cabe à participante vencedora apresentar cronograma das obras até a sua finalização, indicando os prazos de conclusão dos módulos se for o caso.</p> <p>Assim, caso ocorra atraso na entrega modulada, compreendeu-se que haveria prorrogação do pagamento da PARCELA SEMESTRAL, conforme indicado no item 11.8.1.3, sendo que as multas indicadas no item 14.1 se referem apenas à impossibilidade de concluir o empreendimento em 30/12/2021, não incidindo no caso de atraso na entrega de módulos, desde</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>

	<p>que isso ocorra antes do dia 30/12/2024. Esse entendimento está correto? Se não, poderiam esclarecer?</p>	
<p>16</p>	<p>Considerando que, conforme os itens 1.1.ii, 1.1.jj, 1.1.bbb, 1.1.ccc e 1.1.ttt do Edital, deve ser apresentado um Envelope para cada combinação de Lote e Categoria Espacial de Priorização, entendemos que as informações da ficha resumo constante do Modelo de Apresentação da Habilitação do Imóvel, no Anexo V, devem ser preenchidas apenas para os Imóveis referentes ao Envelope específico, limitadas, portanto, aos Imóveis do Lote e da Categoria Espacial de Priorização objetos daquele Envelope da Proposta de Alienação. Assim, os itens “Total de Imóveis da Proposta”, “Total de Imóveis com Documentação Preliminar”, “Total de Empreendimentos”, “Valor Total dos Imóveis”, “Maior Valor Individual do Imóvel da proposta” e “Menor Valor Individual do Imóvel da proposta” deverão ser preenchidos considerando apenas os Imóveis da parcela específica da Proposta de Alienação que estiver contida em cada Envelope. O entendimento está correto? Se não, solicitamos esclarecimentos adicionais sobre o preenchimento do Anexo V.</p>	<p>O entendimento está correto. Nota-se que os itens indicados tiveram sua numeração alterada no contexto da republicação.</p> <p>O Envelope a ser apresentado pelo Participante conterá ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no Anexo VI – Habilitação dos Imóveis, comprovando que os Imóveis apresentados no Envelope respeitam as especificações quanto ao Lote, a Categoria Espacial de Priorização, o Preço Referencial e o Valor Individual Limite. O Participante deverá apresentar um Envelope contendo os documentos descritos no subitem 6.1 do Edital republicado para cada Categoria Espacial a que pretenda concorrer dentro de cada Lote, sob pena de desclassificação da respectiva proposta.</p>

17	<p>O Anexo VII solicita documentos dos antecessores na cadeia dominial do imóvel nos últimos 10 anos, não havendo definição quanto à necessidade de certidões no caso de aquisição por arrematação de imóvel em hasta pública. Considerando o parágrafo único do art. 130 do Código Tributário Nacional e extensa jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (tais como Resp nº 1.201.108, AIREsp nº 1.318.181, AIREsp nº 1.743.429), compreende-se a aquisição por arrematação como originária, dispensando-se, nesse caso, a apresentação das certidões dos proprietários anteriores do imóvel. Esse entendimento está correto?</p>	<p>O entendimento está correto. Nota-se que o anexo indicado teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p> <p>Ressalta-se que o Participante Vencedor deverá comprovar o registro da aquisição por arrematação na matrícula e de que houve a intimação do(s) credor(es) quando da aquisição para que tenha(m) ciência da venda judicial do bem e possa(m) exercer o seu direito de preferência frente aos demais credores.</p>
18	<p>A Cláusula 7.2 do Anexo XII determina que cabe à VENDEDORA realizar Assembleia de Instalação de Condomínio. Como é sabido, o referido ato somente é possível após escrituração da compra e venda e exige que já se tenham condôminos instalados nas unidades habitacionais.</p> <p>O Edital estabelece que uma vez lavrada a escritura, deve ser feito o pagamento do saldo e deve ocorrer a imissão na posse por parte da COMPRADORA. Nesse sentido, a instituição do condomínio é possível, mas a instauração de assembleia de instalação de condomínio, “AGI”, exige que se tenham condôminos.</p> <p>Diante disso, compreendeu-se que a referida cláusula se referia à instituição de condomínio. Esse entendimento está correto?</p> <p>Caso não esteja, solicitamos que seja esclarecido como se daria a operacionalização da realização de Assembleia de Instalação de Condomínio pela VENDEDORA.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
19	<p>As disposições do Edital estabelecem que a imissão na posse ocorra após a lavratura de escritura pública e pagamento de SALDO, conforme data prevista no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DE IMÓVEL. O Anexo XII prevê prazo máximo de 6 (seis) meses para a imissão na posse.</p> <p>Durante esse período, todas as despesas incidentes sobre as unidades autônomas, bem como a responsabilidade pela segurança patrimonial, recaem sobre a VENDEDORA.</p> <p>O referido prazo, somado aos encargos atribuídos à vendedora, implicam na assunção de risco significativo, além de exigirem o provisionamento de recursos para arcarem com os potenciais gastos. Essas exigências podem</p>	<p>Recomendações recebidas. Nota-se que o anexo indicado teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p> <p>Reitera-se que a Vendedora transmitirá a posse dos imóveis à COHAB-SP, mediante assinatura do termo de imissão na posse, em data definida pela Comissão de Análise, respeitado o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da lavratura da Escritura Pública.</p>

	<p>se refletir nos preços das propostas e, como consequência, reduzir a competitividade dos preços ofertados.</p> <p>Sendo assim, recomenda-se que seja reduzido o prazo indicado no Anexo XII, ou que a imissão na posse se dê no ato da escritura, quando da tradição formal do imóvel.</p>	
20	<p>A Cláusula 10 do Compromisso de Compra e Venda estabelece que a primeira síndica seja a VENDEDORA.</p> <p>Contudo, a instituição de tal obrigação excede o papel de VENDEDORA que foi originalmente instituído pelo Edital, demandando a assunção de obrigação que perdurará por mais dois anos após a imissão na posse, aos quais não foi estabelecido qualquer tipo de remuneração adicional. Diante disso, solicita-se esclarecimento sobre essa prestação de serviço suplementar, se pode ser exercido por um terceiro, e sobre a instituição de pagamento remuneratório pela execução da atividade.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
21	<p>A cláusula 9.2 apresenta os poderes do ADQUIRENTE no contexto do regime do Patrimônio de Afetação, elencando itens de “a” a “f”. Contudo, o sequenciamento está incompleto. Diante disso, questiona-se: algum item deixou de ser incluído na versão final ou trata-se apenas de erro formal de numeração?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
22	<p>Os itens 11.8.1.1, 11.8.1.2 e 11.8.2 do Edital parecem indicar uma atuação conjunta da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e INSTITUIÇÃO FINANCEIRA na avaliação do cumprimento dos cronogramas de construção.</p> <p>Contudo, considerando que (i) não é exigida da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA qualificação técnica de engenharia; (ii) tem a função de atuar como depositária dos valores depositados na CONTA DEPÓSITO VINCULADA; (iii) os pagamentos devem ser efetuados conforme Fluxo de Pagamentos indicados no Cronograma de Pagamentos (item 11.7.2, Edital), compreendeu-se que apenas a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO seria competente para avaliar a evolução das obras e o cumprimento do Cronograma, não cabendo à Instituição condicionar os pagamentos previstos no Cronograma de Pagamentos a seu juízo sobre o andamento</p>	<p>O entendimento está incorreto. A Comissão de Análise analisará o relatório semestral, avaliando o devido cumprimento do Cronograma de Construção, com apoio da Instituição Financeira, conforme as obrigações a ela delegadas por meio da contratação da Conta Depósito Vinculada, nos termos do item 11.5.1.</p>

	das obras a partir da documentação apresentada pelo Participante. O entendimento está correto?	
23	O item elenca condições de regularidade de “a” a “d”, mas o sequenciamento está incompleto, faltando o item “c”. Diante disso, questiona-se: algum item deixou de ser incluído na versão final ou trata-se apenas de erro formal de numeração?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.
24	Sobre a definição “ID DO IMÓVEL”, atualmente o edital define da seguinte forma: “ID DO IMÓVEL: código para fins de identificação do IMÓVEL neste EDITAL composto pelo número referente ao LOTE, seguido da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, seguido pelo nome do PARTICIPANTE, seguido pelo nome do EMPREENDIMENTO e, por fim, seguido de número ordinal único para cada IMÓVEL;”. Assim, para compor o ID DO IMÓVEL, solicitamos esclarecimentos acerca do “número ordinal único para cada IMÓVEL”. Seria o número da unidade habitacional (apartamento)?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.
25	Acerca do pedido para prorrogação dos prazos, indicado no item 10.2.8. do Edital, tal pedido contempla o requerimento de prazo para entrega da obra, considerando que o Item dispõe sobre “apresentação dos IMÓVEIS” e a definição de imóvel é “IMÓVEL: propriedade edificada de uso residencial;”? Caso negativo, solicitamos esclarecimentos de como se dará o pedido de prorrogação para entrega da obra? Neste caso, serão considerados exceções contempladas por caso fortuito, força maior, ausência de insumos no mercado e desequilíbrio financeiro/econômico? Ainda, caso prorrogado o prazo para a entrega da obra, como ocorrerá os reflexos de questões tributárias?	A apresentação dos Imóveis mencionada no item 10.2.8. do Edital republicado refere-se à entrega da Documentação Completa, na Fase II, do Participante Vencedor e do Imóvel Credenciado. O pedido de prorrogação refere-se apenas ao Licenciamento, que deve ser comprovado quando da entrega da Documentação Completa. Quanto ao prazo para construção, o Edital republicado garante 24 (vinte e quatro) meses contados da celebração do Compromisso de Venda e Compra do Imóvel. Eventuais prorrogações do Prazo Final de Construção em função de caso fortuito e força maior estão disciplinadas no Compromisso de Venda e Compra.
26	Solicitamos esclarecimentos e detalhamentos acerca das questões tributárias envolvidas no presente CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/SEHAB/2022; Processo SEI N° 6014.2022/0001393-0, bem como as respectivas responsabilidades.	Esclarece-se que as questões tributárias estão descritas no Item 12.3.2 do Edital republicado e no item 7.7 do Anexo XIV – Modelo de Compromisso de Venda e Compra.

27	<p>A Solicitante PARQUE RAPOSO possui 02 (dois) memoriais descritivos distintos, sendo um voltado para a construção do empreendimento em alvenaria estrutural e o outro, em parede de concreto.</p> <p>Neste caso, solicitamos esclarecimentos acerca da possibilidade em apresentar ambos os memoriais descritivos (tanto o de alvenaria estrutural, quanto em parede de concreto), com a ressalva, através de declaração da Solicitante, de que optaremos futuramente entre ambos o método construtivo?</p>	<p>Esclarece-se que o Participante Vencedor deverá apresentar um memorial descritivo para construção, tendo em visto que a escolha do sistema construtivo influenciará o Cronograma de Construção do Empreendimento e o Cronograma de Pagamento que deverão ser apresentados junto ao Memorial na Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX – Formulário de Documentação Completa.</p>
28	<p>Consta na “FICHA DE INSCRIÇÃO” (Pg. 4 do Anexo V) coluna identificada como “IDADE”. Ocorre que o Edital em questão trata-se de aquisição de imóveis para implantação de unidades habitacionais, ou seja, imóveis que ainda serão construídos.</p> <p>Posto isto, solicitamos esclarecimentos acerca do item “IDADE” indicado no referido anexo.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
29	<p>Consta no Anexo XIII, que o:</p> <p>“Com exceção do SINAL indicado no Item XI deste Quadro Resumo, todas as parcelas vincendas do PREÇO serão reajustadas monetariamente, após decorridos 12 (doze) meses da assinatura deste CONTRATO, de acordo com a variação acumulada do IPC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe, em observância à Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017 (“ÍNDICE DE REAJUSTE”), tomando-se como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da assinatura do presente CONTRATO e como índice-reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela.”</p> <p>Assim, solicitamos esclarecimento acerca do reajuste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) ocorrerá no 12º ou no 13º mês?</li> <li>ii) ocorrerá mensalmente decorridos os 12 meses ou somente única vez?</li> </ul>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>

30	<p>O Edital prevê a necessidade de encaminhar protocolo de licenciamento sem especificação do tipo de alvará que deve ser solicitado. O Modelo 1 do Anexo VI indica “Protocolo de Licenciamento para obtenção de Alvará de execução de construção nova, alvará de aprovação e execução de construção nova, alvará de execução reforma, ou alvará de aprovação e execução de reforma”.</p> <p>Contudo, não foi incluída no rol de possibilidades a apresentação de protocolo de licenciamento apenas de aprovação para os empreendimentos do tipo Plano Integrado, previsto para EHIS e EZEIS, conforme disposições do Decreto municipal nº 59.885/2020.</p> <p>Como se trata de empreendimentos com análise complexa e de maior prazo, e que para serem protocolados dependem de uma certidão de diretrizes válida, onde esta certidão usualmente demora 1 ano para a PMSP expedir e tem validade de 360 dias, se faz inviável ter que fazer um novo protocolo apenas para atender o descrito no anexo VI, visto que estas certidões hoje encontram-se vencidas. A leitura que fazemos é que o edital não previu os casos de plano integrado e que para estes casos será necessário apresentar o protocolo de alvará de aprovação. Esse entendimento está correto?</p> <p>Se não, pedimos esclarecimentos adicionais sobre os tipos de Protocolo de Licenciamentos que atendem ao Edital.</p>	<p>O entendimento está incorreto. Nota-se que o anexo indicado teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p> <p>O Participante deverá apresentar o protocolo de licenciamento que permitirá a construção do empreendimento, seja ele alvará de execução de edificação nova, alvará de aprovação e execução de edificação nova, alvará de execução de reforma, ou alvará de aprovação e execução de reforma, conforme os termos definidos e o item 6.19.1, c.1. do Edital republicado, e deverá disponibilizar os Imóveis dentro do Prazo Final de Construção.</p>
31	<p>O pagamento do valor do terreno, será pago a quem? Construtora ou terreno? E de qual forma?</p>	<p>Esclarece-se que apenas o Participante Vencedor receberá a os Valores Individuais dos Imóveis por meio dos pagamentos de Sinal, Parcelas Mensais, Parcelas Semestrais e Saldo.</p>
32	<p>Será admitida a carência de 180 dias prevista no artigo 43-A da Lei 4591/64 para a entrega da obra?</p>	<p>Esclarece-se que não será admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias prevista no artigo 43-A da Lei Federal nº 4591/1964.</p>

33	Qual legislação rege o processo de concorrência: a Lei 8.666/93 ou a Lei 14.133/21?	Esclarece-se que o processo de concorrência será regido pela Lei Federal nº 13.303/2016 (Lei das Estatais).
34	<p>(A) Será admitida a incorporação por mandato, nos termos do artigo 31, §1º da Lei 4.591/64?</p> <p>(B) Se sim, quem será considerado o Participante Vencedor para fins de entrega de documentação: o proprietário do Imóvel, o incorporador ou ambos?</p> <p>(C) Em nosso caso, o vínculo entre incorporador e proprietário do terreno foi pactuado em um instrumento particular de permuta financeira, sendo que o imóvel permanece em nome do terrenista (proprietário do terreno) não integrando o patrimônio do incorporador e o incorporador é o responsável pelas atividades relativas à incorporação. O registro de incorporação será obtido pelo incorporador no imóvel do terrenista e as escrituras de Compra e Venda serão assinadas pelo terrenista e pelo incorporador em conjunto. Este documento junto com o instrumento público de mandato (já lavrado), no qual constará a autorização para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, são suficientes?</p>	Esclarece-se que, conforme item 6.19.1., “b” e item 6.19.1., “b.1”, do Edital, admite-se que os Imóveis Credenciados sejam de titularidade de outra pessoa, desde que haja a devida comprovação de mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964. Assim, o Participante Vencedor será a incorporadora com o mandato, devendo o registro de incorporação ser feito em nome da incorporadora.
35	<p>(A) Será necessário aguardar o preenchimento dos imóveis de Priorização A para apenas depois chamar os de Priorização B ou, uma vez identificado que não será atingido o número total de imóveis apenas com a Priorização A, já haverá a análise dos imóveis de Priorização B?</p> <p>(B) Havendo 2 imóveis de mesmo valor, sendo 1 da Priorização A e o outro da Priorização B, qual será a ordem de classificação deles? Primeiro serão classificados todos os da Priorização A do menor para o maior valor e depois os da Priorização B do menor para o maior valor ou será considerado apenas o valor na classificação, independentemente da Priorização?</p>	Esclarece-se que caso os imóveis da Categoria Espacial de Priorização A não atingirem o Limite do Lote, serão abertos os Envelopes Digitais relativos à Categoria Espacial de Priorização B. Ademais, conforme definição da “Lista Preliminar de Classificação do Lote”, do item 1.1. do Edital republicado, a lista preliminar de classificação do lote será realizada por lote e conterà, primeiro, os imóveis da Categoria Espacial de Priorização A, em função do valor, e, em seguida, os imóveis da Categoria Espacial de Priorização B, em função do valor.
36	(A) Quando ocorrerá o encerramento da Fase I e publicação da Lista Final de Classificação do Lote homologada pela SEHAB para a alienação pela COHAB-SP?	Esclarece-se que: (A) Conforme item 9.9. do Edital, o encerramento da Fase I ocorrerá em até 15 (quinze) dias após o encerramento do procedimento de interposição e análise dos recursos apresentados; (B) Não há possibilidade de alteração da Lista Final de Classificação e da Lista de Convocação para a Fase II. Não obstante, poderá

	(B) há possibilidade de alteração da Lista Final de Classificação dos Lotes e Lista de Convocação para a Fase II após a publicação da lista homologada?	a Comissão de Análise excluir o Participante do Chamamento após o encerramento da Fase I, conforme item 11.2.3 do Edital.
37	Qual a data estimada para o início da Fase II?	Esclarece-se que, conforme item 9.9. do Edital, o encerramento da Fase I e início da Fase II ocorrerá em até 15 (quinze) dias após o encerramento do procedimento de interposição e análise dos recursos apresentados.
38	(A) Os Participantes Vencedores terão quanto tempo para apresentar a documentação completa após a convocação?  (B) A Comissão de Avaliação aguardará o decurso do prazo do 1º Bloco para apresentação da Documentação Completa para apenas então convocar o 2º Bloco e assim sucessivamente ou os prazos correrão simultaneamente?  (C) Como serão escolhidos os imóveis que farão parte de cada Bloco de 25% dos Imóveis homologados?	Esclarece-se que: (A) conforme item 10.2.3. do Edital republicado, para o bloco A os Participantes Vencedores terão até 30 (trinta) dias contados da homologação do resultado da Fase I para entrega da Documentação Completa, para o bloco B terão até 55 (cinquenta e cinco) dias contados da homologação do resultado da Fase I para entrega da Documentação Completa, para o Bloco C terão até 80 (oitenta) dias contados da homologação do resultado da Fase I para entrega da Documentação Completa e para o bloco D terão até 105 (cento e cinco) dias contados da homologação do resultado da Fase I para entrega da Documentação Completa.  (B) Os prazos indicados no item “A” acima contam a partir da data da homologação do resultado da Fase I.  (C) Conforme a definição “Lista de Convocação para a Fase II”, do item 1.1. do Edital, os Imóveis Credenciados serão ordenados pelo critério de menor Valor Individual do Imóvel.
39	A) isso significa que os Imóveis podem ser concluídos em até 24 meses contados da aprovação do Licenciamento ainda que este prazo seja posterior a 30/12/2024?  (B) como esta cláusula se adequa ao prazo de 30/12/2024 e ao fluxo de pagamento das parcelas do preço que estão atreladas ao cronograma de obra?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.
40	Se a Comissão de Avaliação determinar que meu Imóvel atende às condições previstas no Edital e a minuta para contratação de Conta Depósito Vinculada está adequada posso passar para a Fase III ou a Fase III terá início para todos os Participantes Vencedores ao mesmo tempo?	Esclarece-se que a Fase III terá início para o Participante Vencedor a partir da aprovação dos seus Imóveis Credenciados no Relatório de Fase II, independentemente da aprovação dos seus Imóveis Credenciados dos outros Participantes Vencedores.

41	<p>(A) Qual a data final de apresentação da Documentação Final?</p> <p>(B) O Habite-se, AVCB, Certidão do INSS precisam ser obtidos antes de 30/12/2024?</p> <p>(C) o Habite-se precisa ser entregue com a Documentação Final ou poderá ser apresentado o protocolo de pedido de emissão do Habite-se?</p> <p>(D) O condomínio precisa estar instituído dentro do prazo de 30/12/2024?</p> <p>(E) As matrículas precisam ser individualizadas até 30/12/2024?</p> <p>(F) Quais são os documentos exigidos para lavratura e registro da escritura?</p> <p>(G) Os documentos mencionados na Documentação Final precisam estar registrados / averbados na matrícula do imóvel como, por exemplo, o Habite-se e a Convenção de Condomínio?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
42	<p>Qual a data final para instituição de condomínio e abertura das matrículas individualizadas?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
43	<p>(A) Os custos para instituição de condomínio e abertura das matrículas individualizadas serão arcados pela COHAB-SP com vistas à lavratura das escrituras públicas?</p> <p>(B) Haverá algum tipo de subsídio para o pagamento das despesas relacionadas à transferência das unidades aos beneficiados?</p> <p>(C) Os custos de ITBI serão arcados pela COHAB-SP com vistas à lavratura das escrituras públicas?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
44	<p>Todas as áreas de piso interno nas áreas molhadas que receberão acabamentos deverão ser entregues com contrapiso?</p>	<p>Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editais republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editais republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I</p>

		– Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
45	A instalação dos pisos cerâmicos para as áreas molhadas poderá ser realizada diretamente sobre a laje, sem contrapiso?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
46	Todas as áreas de piso interno nas áreas secas das unidades precisarão ser entregues com algum tipo de acabamento (piso cerâmico, laminado, vinílico etc.)?	Sim, de acordo com o item 2.11 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.

47	Todas as áreas de piso interno nas áreas secas das unidades poderão ser entregues na laje zero ou caso seja necessário laje zero com manta acústica?	Não. Esclarece-se que os Imóveis deverão ser entregues com pisos em todos os ambientes, 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, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados.
48	O sistema de vedação vertical poderá ser executado em gesso acartonado (drywall) nos shafts de hidráulica dos banheiros e demais ambientes internos?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados.
49	O revestimento externo para execução das fachadas do imóvel poderá ser executado no sistema Monocapa em substituição ao sistema convencional (chapisco, emboço, reboco e pintura e/ou textura)?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
50	O revestimento externo para execução das fachadas do imóvel poderá ser executado no sistema Bicamada em substituição ao sistema convencional (chapisco, emboço, reboco e pintura e/ou textura)?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do

		projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
51	Os muros de divisa poderão ser executados com textura realizada diretamente sobre o bloco frisado sem emboço?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
52	Os muros de divisa poderão ser executados com apenas pintura realizada sobre os blocos frisados sem emboço?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
53	Os revestimentos internos das áreas secas do imóvel e áreas comuns para os tetos das unidades (apartamentos) poderão ser executados em textura aplicada diretamente sobre a laje?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos

		<p>editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.</p>
54	Os revestimentos internos das caixas de escadas (área comum) poderão ser executados em textura aplicada diretamente sobre a laje?	<p>Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.</p>
55	Os revestimentos cerâmicos internos das áreas molhadas das paredes da cozinha, área de serviço e banheiro poderão ser assentados diretamente nos blocos, sem a aplicação de chapisco e emboço?	<p>Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I</p>

		– Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
56	As portas de madeira poderão ser do tipo semissólida para as portas de entrada das unidades e do tipo semiocla para as demais portas internas?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
57	As esquadrias (janelas) poderão ser entregues em alumínio com pintura eletrostática?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
58	As janelas poderão ser entregues sem veneziana, somente com vidros?	Esclarece-se que os Imóveis e suas especificações deverão garantir Segurança, Habitabilidade, Sustentabilidade e Nível de Desempenho de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575, de acordo com os itens 1.2 e 2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se que, na apresentação da Documentação

		Completa, de acordo com o Anexo IX dos documentos editalícios republicados, deverá ser apresentado Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos Imóveis Credenciados com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no Anexo I – Requisitos Mínimos Das Unidades Habitacionais, assinado pelo responsável técnico do projeto.
59	Há previsão de 2 (duas) camas no Dormitório 2. Estamos considerando que o móvel da cama será um beliche. Nosso entendimento está correto?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.
60	Os tapumes, placas e canteiro da obra poderão ser executados dentro dos padrões de cada empresa ou existe algum modelo e/ou padrão da Prefeitura para ser adotado?	Não há especificação em relação aos tapumes, placas e canteiro da obra, os quais poderão ser executados dentro dos padrões de cada empresa, resguardado futuro posicionamento do Município até da aprovação da Documentação Completa do respectivo Imóvel.
61	Os manuais dos proprietários e síndico poderão ser entregues em formato digital?	Sim, a Documentação Final de cada Imóvel Credenciado deverá ser apresentada, necessariamente em via digital, mediante (i) envio ao endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br; ou (ii) protocolo na SEHAB dirigido à Comissão de Análise, de invólucro fechado contendo CD/DVD, pendrive ou HD externo, conforme o item 11.9.2 do Edital republicado.
62	Há necessidade de apresentação de projetos executivos para comprovação do cumprimento dos requisitos mínimos dos imóveis descritos no Anexo I ao Edital	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.
63	A partir do 12º mês as parcelas serão corrigidas pelo IPC mensalmente ou apenas anualmente? Se anualmente, quais parcelas serão consideradas para fins de cálculo do reajuste?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.
64	Nos itens 2.3.2.2 (menciona que a área privativa principal é entre 32m <sup>2</sup> a 70m <sup>2</sup> ) e 2.3.2.6 (Imóvel deverá ter 2 dormitórios etc.), dentro dessa variação das unidades de 32m <sup>2</sup> a 70m <sup>2</sup> é imprescindível que todas as tipologias possuam 2 dormitórios, ou, podem ter 1 dormitório?  Caso se aplique 1 dormitório, há alguma metragem máxima de área privativa?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.

65	<p>No item 2.3.2.8.5.2, menciona sobre os batentes, os quais precisam ter um vão livre de 0,80m em todas as portas, essa metragem se aplica em todos os ambientes das unidades tipo? Até nos banheiros?</p> <p>Esse item se aplica somente nas unidades habitacionais, ou também se aplica nos ambientes das áreas de uso comum do condomínio?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
66	<p>No Anexo VII no formulário de Documentação Completa (Fase II) o item AA.11 menciona sobre o Registro da Incorporação, temos que apresentar obrigatoriamente o Registro de Incorporação ou somente a minuta protocolada em cartório é o suficiente?</p> <p>Caso a minuta seja o suficiente, devemos apresentar o Registro de Incorporação na Fase III na celebração do contrato de compra e venda?</p>	<p>Esclarece-se que será necessário a apresentação do Registro de Incorporação quando da entrega da Documentação Completa. Nota-se que o anexo e o item indicados no pedido de esclarecimento tiveram sua numeração alterada no contexto da republicação.</p>
67	<p>Na Documentação Preliminar menciona que podemos autuar apenas com o Protocolo de Licenciamento do projeto perante a PMSP, mas na Fase II (Anexo VII – Documentação Complementar) teremos que apresentar impreterivelmente o Alvará de Aprovação e de Execução juntos? Caso sejamos homologados par fase II e não tenhamos a emissão desses Alvarás podemos apresentá-los em qual fase?</p>	<p>Esclarece-se que, na Fase I, poderá ser apresentado o Protocolo de (i) Alvará de Execução de Edificação Nova, (ii) Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, (iii) Alvará de Execução de Reforma ou (iv) Alvará de Aprovação e Execução de Reforma, assim como comprovação de andamento do processo de pedido de Licenciamento. Na Fase II, o Participante Vencedor deverá apresentar o Alvará aprovado na Prefeitura, nos termos do Anexo IX – Formulário de Documentação Completa. Caso o Participante Vencedor não tenha o Alvará na data de entrega da Documentação Completa, ele poderá requer a prorrogação para apresentação da Documentação Completa, nos termos do item 10.2.9 do Edital.</p> <p>Nota-se que o anexo indicado no pedido de esclarecimento teve sua numeração alterada no contexto da republicação.</p>
68	<p>Em relação ao início de obra, no edital não está claro, em qual fase dele podemos iniciar a obra?</p> <p>Ou, devemos aguardar o término da fase III para assinatura do Contrato de Compra e Venda para iniciarmos?</p>	<p>Esclarece-se que o Edital republicado não define o momento de início de obra, sendo critério do Participante Vencedor definir o momento de início, desde que respeitado o Prazo Final de Construção, ou seja, até 24 (vinte e quatro) meses contados da celebração do Compromisso de Venda e Compra.</p>

69	<p>Em relação ao Prazo Final de Construção que é em 30/12/2024, caso a própria Comissão de Avaliação acabe prorrogando alguns prazos da fase II e III, o prazo de conclusão de obra possa se estender?</p> <p>Caso até o chamamento da Fase II não tenhamos esses documentos emitidos (Alvarás) esse prazo de obra pode se prorrogar?</p> <p>Há alguma possibilidade de prorrogação de Prazo Final de Construção?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
70	<p>Em unidades habitacionais em que a área privativa, sem a varanda, supra o mínimo de 32m<sup>2</sup>, está autorizado que a varanda tenha mais do que 10% da área total privativa?</p>	<p>Sim, nos termos dos itens 1.6.2 e 1.6.2.1 do Anexo I – Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais dos documentos editalícios republicados.</p>
71	<p>Não é claro no Edital se existe a possibilidade da construção em terrenos que não serão na sua totalidade destinados ao Programa Pode Entrar. Se houver um empreendimento com HIS, destinado ao Pode Entrar, e HMP, destinado ao mercado, no mesmo terreno é possível cadastrá-lo no Programa?</p>	<p>Não. conforme os termos do item 6.18.3 do Edital republicado, o Participante deverá apresentar em sua Proposta de Alienação a totalidade dos imóveis que compõem a parcela residencial do respectivo Empreendimento. Ademais, conforme pode-se observar pela definição de “Empreendimento” constante do Edital republicado, o Participante deverá apresentar apenas Empreendimentos licenciados como EHIS ou EZEIS. Assim, conclui-se que o Participante deverá apresentar a totalidade dos imóveis residenciais que compõem o Empreendimento licenciado como EZEIS ou EHIS, podendo tais imóveis serem HIS ou HMP, no limite permitido pelo Decreto Municipal nº 59.885/2020.</p>
72	<p>É possível a entrega dos envelopes eletronicamente? Se sim, todos os documentos deverão ser rubricados e enumerados?</p>	<p>Esclarece-se que (i) conforme item 6.5 do Edital republicado, o Envelope Digital será entregue em <i>pendrive</i>, HD Externo ou CV/DVD; (ii) os documentos listados no item 6.12. do Edital republicado, que compõem o Envelope Digital, deverão ser rubricados; e (iii) a Versão Física da Proposta de Alienação deverá ser entregue em versão física e enumerada, conforme item 6.9. do Edital republicado.</p>

<p>73</p>	<p>O item 10.2.9 do Edital garante o prazo de 24 meses, a partir da data de licenciamento, para apresentação da documentação final. Licenciamento, segundo as definições do Edital, engloba apenas alvarás emitidos pela PMSP.</p> <p>Ocorre que o Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB, vinculado à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, é responsável pela análise e deliberação de projetos de parcelamento do solo e núcleos habitacionais urbanos que sejam (i) projetos de loteamento para fins habitacionais, (ii) projetos e conjuntos habitacionais com abertura e prolongamento de vias públicas existentes, (iii) projetos de desmembramentos para fins habitacionais que resultem em mais de 10 lotes não servidos por redes de água e de coleta de esgotos, guias e sarjetas, energia e iluminação pública; (iv) projetos de condomínios vertical com mais de 200 unidades ou com área superior a 50.000 m<sup>2</sup>, e (v) condomínios localizados em áreas especialmente protegidas pela legislação ambiental, conforme determina o Decreto estadual nº 52.053/2007.</p> <p>Tal autorização é imprescindível para início de construção de empreendimento, configurando-se como licença adicional, que se soma às emitidas em âmbito municipal.</p> <p>Como se trata de autorização legal obrigatória para edificações que se enquadrem nas qualificações do decreto citado, as obras não podem ser iniciadas apenas com licenciamentos municipais, sob pena de se tornarem alvo de questionamentos judiciais e pedidos de embargo da construção.</p> <p>Além disso, o registro de incorporação somente pode ser efetuado se acompanhada de aprovação do empreendimento pelo GRAPROHAB, conforme determina o artigo 219.3 do Provimento nº 58/89.</p> <p>Diante disso, é necessário que o prazo de 24 meses conferido pelo Edital seja contado a partir da obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para efetivo início de edificação, independentemente do ente público responsável pela sua emissão. Portanto, entende-se que o referido</p>	<p>O Edital republicado prevê a possibilidade de o Participante Vencedor apresentar um pedido de prorrogação do prazo de entrega da Documentação Completa, no caso de atraso ou necessidade de complementação de documento no Licenciamento. A prorrogação será limitada a, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias. Eventuais casos excepcionais poderão também ser prorrogados de ofício pela Comissão de Análise, conforme prevê o item 10.2.8 do Edital republicado. Após a celebração do compromisso de compra e venda, o Participante Vencedor terá até 24 (vinte e quatro) meses para a disponibilização dos Imóveis Credenciados e da Documentação Final.</p>
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	prazo para entrega da documentação deve ser contado do registro de incorporação imobiliária, visto que nesse momento já terão sido reunidas todas as aprovações, licenças e demais documentos necessários para início do empreendimento imobiliário. Esse entendimento está correto?	
74	Caso o LICENCIAMENTO seja concluído antes de 31/12/2022, entende-se que o PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO é o definido no item 1.ppp (30/12/2024), não se aplicando o prazo de entrega em 24 meses contados do LICENCIAMENTO expresso no item 10.2.9. Esse entendimento está correto?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo Edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.
75	Caso o LICENCIAMENTO seja concluído após 31/12/2022, será garantido prazo de 24 meses contados do LICENCIAMENTO como PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO, conforme item 10.2.9, não se aplicando o prazo de 30/12/2024 indicado no item 1.1, ppp do Edital. Esse entendimento está correto?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo Edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.

76	<p>O Edital não fixa prazo para que a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO avalie a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, não havendo prazo para emissão do RELATÓRIO DE FASE II. Soma-se a previsão do Edital que somente após 30 dias da emissão do RELATÓRIO DE FASE II será celebrado compromisso de compra e venda.</p> <p>A inexistência de prazo para assinatura de compromisso de compra e venda implica em significativa insegurança jurídica para a licitante em relação ao início das obras, visto que apenas o compromisso garante a seleção da licitante.</p> <p>Sendo assim, entende-se que a entrega dos imóveis deve ser prorrogada proporcionalmente ao tempo entre a entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e a assinatura do compromisso de compra e venda.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo Edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
77	<p>O Edital não fixa prazo para que a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO avalie a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, não havendo prazo para emissão do RELATÓRIO DE FASE II. Contudo, é o compromisso de compra e venda que efetivamente indica que a licitante foi selecionada pelo Chamamento Público, de modo que a inexistência de prazo implica em insegurança jurídica.</p> <p>Desse modo, para evitar que licitante se veja vinculada ao Edital por tempo indeterminado, nos casos em que a assinatura do compromisso de compra e venda ultrapassar 60 dias da entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, deve ser conferido à licitante o direito de desistir do procedimento sem aplicação de sanções e/ou ônus.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo Edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
78	<p>Compreendeu-se que o item 2.3.2.8.3 do Anexo I se refere unicamente às áreas molhadas do IMÓVEL e às áreas internas de uso comum do EMPREENDIMENTO, não se referindo às áreas internas dos IMÓVEIS. Esse entendimento está correto?</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>

79	O item 2.3.2.8.3.3, “k”, do Anexo I cita materiais que podem ser utilizados nos metais sanitários. Questiona-se: é possível empregar no IMÓVEIS metais sanitários em ABS?	O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editalícios.
80	O contrato particular de compra do terreno foi feito pela empresa S A, mas vou ceder para outra SPE de minha propriedade. Preciso de uma declaração que a SA está cedendo para a SPE? Ainda, não tenho a escritura do terreno no nome da SPE.	Esclarece-se que, conforme item 6.19.1., “b.1”, do Edital republicado, será admitido que os Imóveis Credenciados sejam de titularidade de outra pessoa, desde que haja a devida comprovação de mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964. Assim, o Participante Vencedor precisa apresentar o mandato e o registro de incorporação deve ser feito em nome do Participante Vencedor.
81	a Propriedade esta em nome de Pessoa Física, com projeto em aprovação em nome de pessoa física, inscrito no INCRA, pode Ser Aceito?	Conforme os termos dos editalícios republicados, somente pessoas jurídicas poderão participar do Chamamento Público. Ainda, conforme Anexo IX – Formulário de Documentação Completa do Edital republicado, exige-se que os Participantes apresentem os carnês de IPTU do Imóvel.
82	Como regularizar para incluir a SPE.? Como seria a Construtora?	A documentação exigida para o Participante Vencedor consta do Anexo IX – Formulário de Documentação Completa.
83	E se o pedido não conseguir apresentar a documentação necessária, como alvará de aprovação e execução no tempo habil, estaria sujeito a multa?	Esclarece-se que (i) se o Participante Vencedor não conseguir apresentar a Documentação Completa no prazo estabelecido na Lista de Convocação Para a Fase II em razão de atraso ou necessidade de complementação de documento no Licenciamento, ele poderá requer a prorrogação do prazo, nos termos do item 10.2.9 do Edital republicado; no entanto (ii) se o Participante Vencedor não entregar a Documentação Completa no prazo estabelecido pela decisão da Comissão de Análise prorrogando o prazo de entrega da documentação de Licenciamento, ele estará sujeito às sanções previstas no item 14 do Edital republicado.
84	o ITBI do registro das unidades será isento?	Conforme item 12.3.2 do Edital republicado e cláusula 7.7. do Anexo XIV – Modelo de Compromisso de Compra e Venda, a COHAB-SP arcará com os tributos, despesas e custas para a transmissão do domínio dos imóveis.
85	Gostaria da confirmação, por gentileza, se projetos em processo de legalização e aprovação, estão elegíveis para participar da licitação. Ex.: estimativa de ter alvará de aprovação e/ou execução em até 120 dias.	É premissa para participação no certame que os Imóveis estejam regularizados, de acordo com o item 1.5 do Anexo I- Requisitos Mínimos das Unidades Habitacionais, dos documentos editalícios republicados. Acrescenta-se, ademais, que deverá ser apresentado na fase II o Alvará aprovado pela Prefeitura, junto ao comprovante de status do Licenciamento, conforme o Anexo IX – Formulário de Documentação Completa, dos documentos editalícios republicados.

86	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.6.2 DO EDITAL - ÁREA DE CIRCULAÇÃO (...)</p> <p>A norma técnica prevê como aceitável uma área mínima de circulação entre camas paralelas de 60 cm , conforme item abaixo da NBR 15575 (ABNT NBR 15575 Parte 1 - Anexo F - Tabela F2- Dimensões mínimas de mobiliário e circulação - coluna circulação: "circulação mínima entre camas de 0,60m".</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
87	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.6.2 DO EDITAL - ÁREA DE BOX (...)</p> <p>Considera-se aceitável bos a partir de 80 x 80 cm (ABNT NBR 15575 Parte 1 - Anexo F - Tabela F2- Dimensões mínimas de mobiliário e circulação - coluna dimensões: " 0,80 x 0,80 m").</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
88	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.6.2 DO EDITAL - ÁREA COM ACESSO FRONTAL (...)</p> <p>Considera-se possível que o acesso frontal possa ser atendido com o disposto exclusivamente na (ABNT NBR 15575 Parte 1 - Anexo F - Tabela F2- Dimensões mínimas de mobiliário e circulação - coluna circulação: "Dimensão mínima de 0,50m frontal ao tanque e máquina de lavar")</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
89	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.8.5.2 DO EDITAL - VÃOS E BATENTES (...)</p> <p>O mercado tem praticado larguras menores como 70cm, que atendem a contento ambiente menores como banheiros, pois larguras maiores como 80 cm prejudicam a circulação e disposição das peças sanitárias, além de exigir a confecção de materiais com medidas customizadas, o que altera, significamente, o custo final.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
90	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.8.4.4 DO EDITAL - REVESTIMENTO INTERNO (...)</p> <p>O mercado tem conseguido com 2 fiadas em cima da pia e demais paredes com pintura acrílica cumprir a função de impermeabilização de áreas que não estão sobre influência direta de água, atenderia a contento a impermeabilização de áreas molhadas.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>

	<p>As práticas atuais nos empreendimentos HIS não mais aplicam chapisco e emboço, pois estas etapas não cumpriram função estrutural, apenas de planicidade para alvenarias com variação de medidas. A medida que o mercado se especializou em vedações com maior planicidade e prumo, o revestimento passou a ser necessário apenas para garantir acabamento, estanqueidade e conforto térmico, fazendo uso de materiais como textura e monocapa de fornecedores com homologação técnica e ensaios de desempenho.</p>	
91	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.8.6 DO EDITAL - TORNEIRA (...) As práticas atuais nos empreendimentos HIS adotam torneira em ABS cromada, material com certificação e atendimento a desempenho esperado, com custo mais competitivo.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
92	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.8.6.1 DO EDITAL - RALOS DE BANHEIRO (...) As práticas atuais de produção imobiliária aplicam apenas 1 ralo no box, tanto no segmento econômico quanto médio e alto padrão, tem sido recomendado impermeabilização apenas em áreas molhadas como box de chuveiro, as demais áreas como cozinha, área de serviço e lavabos não requerem ralo, nem tão pouco impermeabilização. A limpeza se dá através de pano úmido.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
93	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.8.6.4 DO EDITAL - SHAFTS (...) A normativa do Corpo de Bombeiros de SP sobre compartimentação vertical dispõe de forma diversa da prevista no edital, por esta razão, apresentamos a sugestão de adoção do padrão do Corpo de Bombeiros, conforme abaixo (Instrução Técnica nº 09/2019 - Compartimentação horizontal e compartimentação vertical).</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
94	<p>EXIGÊNCIA CONTIDA NO ITEM 2.3.2.6 DO EDITAL - LAYOUT (...) O mercado pratica conjugação de sala com cozinha amplamente, portanto é sugerida que o edital abra esta possibilidade também para o presente programa habitacional.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>

95	<p>PARCELA SEMESTRAL</p> <p>Pagamento condicionado de análise da Comissão/Instituição Financeira do relatório de andamento de obra: (...).</p> <p>Reintera-se a sugestão já apresentada pelas entidades em consulta pública a adoção do padrão de mercado, qual seja, relatório de acompanhamento de medições da Caixa Econômica Federal, que é hoje a única financeira que faz acompanhamento e medição de obras do padrão de interesse social em São Paulo.</p>	<p>Recomendação recebida. Esclarece-se que o relatório de obras adotado tem a intenção de permitir a contratação pelos Participantes Vencedores de diferentes Instituições Financeiras, desde que cumpridas as exigências do item 11.3.6. do Edital republicado.</p>
96	<p>IMISSÃO NA POSSE E ENCARGOS SOBRE AS UNIDADES AUTÔNOMAS (...)</p> <p>A preocupação das entidades em relação item diz respeito ao custo incidentes sobre o imóvel após emissão do habite-se, tais como: IPTU e taxas condominiais. Sendo uma construção de interesse popular, o orçamento de obra não comporta este custo especialmente em relação a empreendimento de único proprietário.</p> <p>Ainda neste ponto, acrescentamos que haverá uma impossibilidade prática de o construtor/incorporador permanecer como síndico por 24 meses, haja vista que irá necessitar de outorga dos promitentes-compradores.</p>	<p>O pedido de esclarecimento perdeu o objeto em razão das modificações sofridas pelo Edital quando de sua republicação. Convidamos o interessado a reencaminhar o pedido, se julgar necessário, levando em conta as alterações aos editais.</p>
97	<p>CONCLUSÃO DA OBRA</p> <p>"CLÁUSULA SÉTIMA - DO PRAZO E PROCEDIMENTO DE ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DA LAVRATURA DA(S) ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) (...)"</p> <p>Este item merece uma adequação, haja vista que empresas com alvará já emitido para o projeto dificilmente conseguirão concluir a obra no prazo exigido por uma causa que não lhe pode ser atribuída.</p> <p>Sugere-se prever prazo de tolerância de 180 dias para entrega do empreendimento, conforme previsão do art. 43-A, da lei 4.591/1964.</p>	<p>Esclarece-se que não será admitida a carência de 180 (cento e oitenta) dias prevista no artigo 43-A da Lei Federal nº 4591/1964.</p>
98	<p>INADIMPLÊNCIA DO CONTRATO</p> <p>"XVI - RESCISÃO DO CONTRATO (...)"</p> <p>Considera-se que a forma de rescisão contratual descrita em caso de</p>	<p>Recomendação recebida. Esclarece-se que a possibilidade de rescisão por COHAB-SP tem efeito tão somente no caso de mora por parte da Vendedora, conforme define o item XVII do Quadro Resumo do Anexo XIV – Minuta de Compromisso de Compra e Venda, resguardando, assim, o equilíbrio contratual.</p>

	<p>desistência do adquirente após o início da obra, sem que a construtora/incorporador tenha concorrido para o distrato, estabelece, salvo melhor juízo, uma relação desigual entre as Partes, especialmente porque o empreendimento é de um comprador único.</p> <p>Nesse sentido, considerando trata-se de um contrato de construção, não de imóveis prontos; que o construtor/incorporador já fez investimentos iniciais com a aquisição dos terrenos e a obra já iniciou, havendo rescisão, decorrerá comprometimento da saúde financeira da obra e da empresa.</p> <p>Neste ponto, entende-se que o Edital poderia melhor refletir uma relação mais equilíbrio entre as Partes, para que se possa perpetuar o programa.</p> <p>Neste contexto, o edital deve estar próximo aos princípios de irretroatividade do contrato de venda e compra e função social, imprimindo mais segurança ao certame.</p>	
99	<p><b>EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE</b></p> <p>Considera-se indispensável que os contratos dessa natureza prevejam eventos considerados como excludentes de prazo de entrega, tais como greve, dificuldade financeira da vendedora, aumento insumos, alteração taxa de juros, condições climáticas, pandemia, etc. (...)</p>	<p>Recomendação recebida. Reitera-se que não serão considerados excludentes de responsabilidade os riscos inerentes à atividade da Vendedora, conforme os casos listados na Cláusula 10.1.1 do Anexo XIV – Minuta de Compromisso de Compra e Venda.</p>