

0/12/2023

Chamamento Público nº 01/2023/SMUL

Objetivo: Credenciamento de projetos que promovam intervenções de requalificação edilícia em imóveis localizados no Perímetro do Programa Requalifica Centro (“Área de Interesse do Chamamento Público”) ao recebimento de subvenção econômica.

Questionamentos recebidos nos moldes do Edital do Chamamento Público nº 01/2023/SMUL nos dias 31/11/23 e 01/12/23 e submetidas à Comissão Especial de Avaliação em reuniões realizadas no dia 04/12/23 às 10h30 e 16h30.

Questão 18:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: DONELLI, ABREU SODRÉ E NICOLAI – SOCIEDADE DE ADVOGADOS
“Edital, item 13.4 É correto afirmar que o montante total disponível poderá ser aumentado mediante liberações futuras para credenciamento de novos projetos, uma vez encerrado o cronograma deste Chamamento?”

Resposta:

O item 13.4 do edital de chamamento SMUL nº01/2023/SMUL indica o total de R\$ 100.000.000,00 como montante disponível para oferecimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA a PROJETOS CREDENCIADOS neste edital. Novos editais de chamamento, para o recebimento de novos projetos, serão publicizados oportunamente.

Questão 19:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: DONELLI, ABREU SODRÉ E NICOLAI – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

“Anexo I, item 4.2.a e Anexo III, item 2 Em caso de o INTERESSADO não ser o titular do imóvel, o item 4.2 "a" do edital indica a necessidade de apresentação de Compromisso de Compra e Venda Registrado em cartório, adicionalmente, procuração com poderes para participar do Chamamento Público. Por outro lado, ao tratar do mesmo requisito, o item 2 "b" do Anexo III permite a apresentação tão somente a apresentação de contrato com o proprietário com autorização expressa. Considerando que os dois dispositivos regem o mesmo tema de forma distinta, qual deverá prevalecer?”

Resposta:

O item 2 “a” do anexo III apresenta uma lista de documentos utilizados para a comprovação da titularidade do imóvel. Enquanto isso, o item 4.2.b trata das regras para a hipótese de participação de interessados que não sejam registrariamente titular do imóvel. Nesse sentido, são informações complementares.

Questão 20:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Associação Comercial de São Paulo

Quadro 4 – Critérios para adequação nos elementos geradores de externalidades positivas da intervenção (anexo I) | Como se dá na prática a pontuação por “proximidade, num raio de 200 m a partir do baricentro do lote, do projeto beneficiado [...] e obras de construção[...]”, já que se trata do primeiro chamamento com este objetivo, e como teríamos acesso às documentações dos demais imóveis para comprovação conforme solicitado?

Resposta:

Tendo em vista se tratar de primeiro chamamento, a pontuação quanto a esse elemento será analisada diretamente pela Comissão a partir das informações constantes nos projetos credenciados neste chamamento.

Cabe à Comissão Especial de Avaliação, segundo o item 6.1 “b”, analisar, para cada PROJETO, o preenchimento dos critérios estabelecidos no ANEXO I – Termo de Referência, de acordo com os DOCUMENTOS DOS PROJETOS entregues pelos INTERESSADOS e definir a pontuação correspondente para fins do CREDENCIAMENTO para recebimento da SUBVENÇÃO ECONÔMICA.

Questão 21:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Associação Comercial de São Paulo

"1. | item 1.1.7 do Edital | Obras de restauração e conservação já iniciadas são elegíveis a este chamamento?"

Resposta:

Não há vedação para a inscrição de projetos com obras iniciadas. Obras de restauração e conservação serão elegíveis se forem enquadradas na definição de Requalificação Edilícia, nos termos do Decreto 62.878/2023 (artigo 4º, II), do Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL (item 1.1.45 e 3.1) e do COE (artigo 3º, incisos XXIX, XXX e XXXII).

Questão 22:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Associação Comercial de São Paulo

"2. | item 1.1.45 do edital | Restauração e conservação de fachada podem ser consideradas REQUALIFICAÇÃO EDILÍCIA?"

Resposta:

Obras de restauração e conservação serão elegíveis se forem enquadradas na definição de Requalificação Edilícia, nos termos do Decreto 62.878/2023 (artigo 4º, II), do Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL (item 1.1.45 e 3.1) e do COE (artigo 3º, incisos XXIX, XXX e XXXII).

Questão 23:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

"1. | Cláusula 3.1.1.1 "b" | Os projetos residenciais poderão fazer uso de equipamentos para climatização das salas e dormitórios?"

Resposta:

O Decreto 62.878/2023 (artigo 17) e o Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL (item 3.1.1.1, b) apresentam como uma das contrapartidas o atendimento ao artigo 7º da lei 17.260/2020.

Questão 24:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

2. | Cláusula 3.1.1.1 “b” | Na impossibilidade técnica de atender um dos itens do art. 7º, isso implicará em penalidade?

Resposta:

O atendimento ao artigo 7º da lei 17.260/2020 é uma das contrapartidas previstas pelo Decreto 62.878/2023 (artigo 17) e pelo Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL (item 3.1.1.1, b).

O não cumprimento de uma ou mais das contrapartidas estabelecidas pelo Decreto 62.878/2023 e pelo chamamento público é hipótese de infração conforme Artigo 29, inciso VI do Decreto 62.878/2023. Em termos genéricos, o Anexo VI –Minuta Padrão do Termo de Outorga apresenta penalidades (cláusula 12.4).

Questão 25:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

3. | Cláusula 13.7 | Qual o canal de comunicação para informar mudança de titularidade durante o Chamamento Público?

Resposta:

Conforme item 18.7 do Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL: “as comunicações, solicitações de informações ou esclarecimentos e quaisquer outros documentos relativos ao presente CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ser protocolados no endereço da SMUL ou enviados ao endereço eletrônico indicado no preâmbulo deste EDITAL.”

Questão 26:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

4. | Anexo I – cláusula 3.3.2 | Se durante o período de obra for identificado que o custo total será inferior ao previsto, será possível acionar o poder público para rever o valor da subvenção? Ou esse processo só irá ocorrer no término da obra?

Resposta:

Os parágrafos 6º e 7º do artigo 22 do Decreto 62.878/2023 dispõem sobre a hipótese de os valores efetivamente empregados para a realização do projeto serem inferiores aos valores previstos no Termo de Outorga, a saber:

Decreto 62878/2023

Art. 22. A subvenção econômica se dará por meio de desembolso de valores em parcelas, de acordo com os marcos estabelecidos por este decreto para o cronograma físico-financeiro de cada projeto.

[...]

§ 6º Em caso de, atingido o marco de 100% (cem por cento) do cronograma físico-financeiro concluído de que trata o inciso V do § 2º deste artigo, verificar-se que os valores efetivamente empregados para a realização do projeto foram inferiores aos valores previstos no Termo de Outorga, o Poder Público fica autorizado a corrigir o valor da subvenção econômica em proporcionalidade aos valores efetivamente gastos.

§ 7º Na hipótese prevista pelo § 6º deste artigo, o Poder Público poderá efetivar a correção, alternativamente, por meio de:

I - redução do valor real a ser pago na parcela de que trata o inciso V do § 3º deste artigo, para os casos em que a correção for correspondente a até 10% (dez por cento) do valor previsto no Termo de Outorga;

II - solicitação de ressarcimento proporcional de valores até então pagos, para os casos em que a correção for correspondente a mais de 10% (dez por cento) do valor previsto no Termo de Outorga.

Questão 27:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

5. | Anexo VI – cláusula 7.2 | Será aceito o início 120 dias após o protocolo na Prefeitura, conforme art. 59 do Decreto nº 57.776/2017?

Resposta:

Não há disposição expressa em sentido contrário no decreto e no edital de chamamento. Conforme cláusula 7.2 do Anexo VI –Minuta Padrão do Termo de Outorga, o repasse ao outorgado tem como primeiro marco para recebimento o Alvará de Aprovação e Execução de Reforma ou Regularização.

Questão 28:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

6. | Anexo VI – cláusula 7.2 | É aceito o credenciamento de projetos com obra iniciada?

Resposta:

Não há disposição expressa, no decreto e no edital de chamamento, que impeça o credenciamento de projetos com obra iniciada.

Questão 29:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

7. | Anexo VI – cláusula 7.2 | Como uma das premissas deste protocolo devemos apresentar uma curva de desembolso atrelado a uma data fixa de início e término, caso o início real da obra tenha que ser alterado devido a atrasos como por exemplo nas licenças, esse cronograma precisará ser reapresentado? Se sim, como será feito isso?

Resposta:

Conforme artigo 22, § 4º do Decreto 62.878/2023, “eventuais alterações nos parâmetros de prazos ou metas do cronograma físico-financeiro deverão ser previamente solicitadas, com justificativa e documentação comprobatória, à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que avaliará sua procedência.”

Questão 30:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

8. | Anexo I – quadro 4 | Após a divulgação dos projetos credenciados, será possível rever a pontuação e percentual de subvenção antes da assinatura do termo de outorga?

Resposta:

Há previsão para interposição de recurso ao Relatório Final de Chamamento Público, no prazo de 05(cinco) dias úteis, conforme Item 14 do Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL. O Termo de Outorga será celebrado de acordo com o Projeto Credenciado.

Questão 31:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

9. | Anexo VI – Cláusula 11.4.1 | No caso de comercialização de todas as unidades do empreendimento, cada proprietário deverá realizar a prestação de contas anual? E neste caso, apresentar a relação de documentos da cláusula 11.4.1?

Resposta:

A responsabilidade pela prestação de contas é do outorgado, a quem compete o cumprimento das cláusulas do Termo de Outorga. As hipóteses de extinção e transferência do termo de outorga são objeto da cláusula 13ª do anexo VI do edital – minuta padrão do termo de outorga de subvenção econômica.

Questão 32:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

10. | Anexo VI – Cláusula 11ª e Cláusula 12ª | A prestação de contas e as sanções serão aplicadas para cada proprietário? Considerando que o empreendimento será comercializado em várias unidades autônomas.

Resposta:

A responsabilidade pela prestação de contas é do outorgado, a quem compete o cumprimento das cláusulas do Termo de Outorga. As hipóteses de extinção e

transferência do termo de outorga são objeto da cláusula 13ª do anexo VI do edital – minuta padrão do termo de outorga de subvenção econômica.

Questão 33:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: Planta Consultoria Imobiliária SA

11. | Cláusula 8.3.5 Identificação do interessado | Em caso de imóveis alienados fiduciariamente, quem devemos considerar como o interessado no credenciamento? O credor fiduciário não possui qualquer interesse no projeto, não aportará recursos e não é o responsável por qualquer passivo que venha a existir no imóvel, de qualquer natureza.

Resposta:

Os responsáveis pelos imóveis estão definidos no artigo 7º, parágrafo único do Decreto 62.878/2023 e no item 1.1.46 do Edital, a saber:

Decreto 62.878/2023:

Art. 7º Poderão solicitar subvenção econômica os responsáveis pelos imóveis cujos projetos atendam aos requisitos previstos no art. 6º deste decreto.

Parágrafo único. Para fins deste decreto, consideram-se responsáveis pelos imóveis os proprietários ou possuidores de imóveis, entendidos estes conforme o art. 6º da Lei nº 16.642, de 2017 - COE.

Edital de Chamamento Público SMUL nº 01/2023/SMUL:

1.1.46. RESPONSÁVEIS PELOS IMÓVEIS: proprietário ou possuidor, nos termos do art. 6º do COE, que estejam munidos de documentação elencada na Portaria nº 221/SMUL-G/2017 ou legislação vigente na ocasião da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO neste CHAMAMENTO PÚBLICO;

Questão 34:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: DONELLI, ABREU SODRÉ E NICOLAI – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

7. Anexo I, item 4.2 "c", "III" A comprovação de capacidade econômico financeira do INTERESSADO pessoa jurídica poderá ser dada por empresa coligadas ou pertencente ao mesmo grupo econômico?

Resposta:

Primeiro é necessário destacar a definição de interessados constante do Edital: "pessoas jurídica ou físicas RESPONSÁVEIS PELOS IMÓVEIS, individualmente ou em consórcio, que apresentem SOLICITAÇÃO, nos termos deste CHAMAMENTO PÚBLICO, e busquem CREDENCIAMENTO do PROJETO para recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA" (subitem 1.1.25.). Assim como a definição de responsáveis pelos imóveis: "proprietário ou possuidor, nos termos do art. 6º do COE, que estejam munidos de documentação elencada na Portaria nº 221/SMUL-G/2017 ou legislação vigente na ocasião da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO neste CHAMAMENTO PÚBLICO" (subitem 1.1.46.).

Relativamente à questão da ora Interessada, se a empresa coligada ou pertencente ao mesmo grupo econômico não se enquadra nessa definição de interessado do Edital, não é dela que deverá ser apresentado o balanço patrimonial para comprovar sua capacidade econômico-financeira. E, nos termos do indicado subitem 4.2, c, III, do Anexo I, do Edital, se o interessado, também de acordo com a definição do Edital, corresponder a filial ou sucursal, deverá ser apresentado o balanço patrimonial da matriz.

Questão 35:

Solicitação de esclarecimento recebida em 01/12/2023

Solicitante: DONELLI, ABREU SODRÉ E NICOLAI – SOCIEDADE DE ADVOGADOS

9. Anexo III, item 2, "d" As demonstrações financeiras poderão ser apresentadas em nome do controlador da pessoa jurídica ou empresa coligada?

Resposta:

As demonstrações financeiras, consistindo em balanço patrimonial e demais documentos que expressem com clareza sua capacidade financeira, devem ser relativas ao interessado, na definição do Edital, que é o proprietário ou possuidor do imóvel objeto do projeto de requalificação. As coligadas são as sociedades nas quais a investidora tenha influência significativa, nos termos do § 1º do artigo 243 da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976. Se entendermos essa investidora como a controladora da questão em análise, verificamos que ela não pode ser considerada proprietária ou possuidora de bem imóvel da coligada. E, por isso, em resposta à questão, indicamos que é a

coligada, se for a interessada nos termos do Edital, que deve apresentar as demonstrações financeiras.

Questão 36:

Solicitação de esclarecimento recebida em 30/11/2023

Solicitante: Isadora Rebouças

2. | Subitem 8.4.1. a) iv. do Edital “inexistência de registro do INTERESSADO no CADIN;” | A Lei Requalifica Centro (17.577) prevê remissão de créditos de IPTU em seu artigo 16, alínea I (“remissão dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para as edificações objeto da requalificação, observado, como termo, a expedição do respectivo certificado de conclusão”). Com isso, é do nosso entendimento que imóveis que estejam com pendência no CADIN por conta apenas de débitos de IPTU posteriores a promulgação da Lei Requalifica Centro e que serão remetidos com a conclusão das obras de revitalização poderiam ser isentados desta obrigação, dada a certeza da inexistência dos débitos com a conclusão da requalificação e gostaríamos da confirmação da prefeitura sobre este entendimento.

Resposta:

Primeiro é necessário destacar a definição de Interessados no Edital: "pessoas jurídica ou físicas RESPONSÁVEIS PELOS IMÓVEIS, individualmente ou em consórcio, que apresentem SOLICITAÇÃO, nos termos deste CHAMAMENTO PÚBLICO, e busquem CREDENCIAMENTO do PROJETO para recebimento de SUBVENÇÃO ECONÔMICA" (subitem 1.1.25.). Assim como a definição de responsáveis pelos imóveis: "proprietário ou possuidor, nos termos do art. 6º do COE, que estejam munidos de documentação elencada na Portaria nº 221/SMUL-G/2017 ou legislação vigente na ocasião da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO neste CHAMAMENTO PÚBLICO" (subitem 1.1.46)

Assim, exige-se desse interessado - pessoa jurídica ou pessoa física que seja proprietária ou possuidora do imóvel objeto de projeto de requalificação - a inexistência de pendência no Cadastro Informativo Municipal - CADIN MUNICIPAL.

A exigência de inexistência de pendência no CADIN MUNICIPAL justifica-se pelo disposto no artigo 3º, III, da Lei nº 14.094, de 6 de dezembro de 2005, nestes termos:

"Art. 3º A existência de registro no CADIN MUNICIPAL impede os órgãos e entidades da Administração Municipal de realizarem os seguintes atos, com relação às pessoas físicas e jurídicas a que se refere:

(...)

III - concessão de auxílios e subvenções".

O interessado não deve ter pendências no CADIN MUNICIPAL de qualquer origem, inclusive de obrigações tributárias vencidas e não pagas em relação ao imóvel que é objeto do projeto de requalificação (Lei nº 14.094, de 2005, artigo 2º, I). A remissão de créditos de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU prevista no artigo 16, I, da Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, é evento futuro e incerto no caso, configurando-se mera hipótese legal que não é apta a afastar eventuais pendências do interessado, quanto ao seu imóvel, no CADIN MUNICIPAL.

Questão 37:

Solicitação de esclarecimento recebida em 30/11/2023

Solicitante: Isadora Rebouças

7. | Item 3.1 do Anexo I – “A solicitação de SUBVENÇÃO ECONÔMICA poderá ser feita apenas pelos INTERESSADOS, na forma prevista no EDITAL. Ressalte-se que, para os IMÓVEIS em condomínio, o PROJETO deverá ser instruído com os devidos instrumentos comprobatórios e a ratificação de todos os RESPONSÁVEIS PELOS IMÓVEIS, nos casos de obras na edificação em sua totalidade.” | No caso de imóveis parte de condomínio, onde há uma ata de assembleia autorizando o projeto de conversão de uso, mas onde a requalificação se dará 100% às custas de um único proprietário, é necessário aprovação de assembleia para o cadastro no edital? Ou o proprietário responsável financeiro pela obra pode dar entrada de forma independente no Edital, apresentando apenas a ata de assembleia que autoriza a requalificação e mudança de uso?

A lei 14.405 institui que mudança de uso pode ser realizada por 2/3 dos condôminos, não sendo mais necessária a ratificação da totalidade dos responsáveis pelos imóveis. Neste caso há obrigatoriedade de 100% ou pode se seguir a atualização do código civil com quórum de 2/3?

Resposta:

A exigência se refere à regra própria para credenciamento e recebimento de subvenção econômica, prevista no Edital em exame, não havendo contrariedade, pois, ao artigo 1.351 do Código Civil, na redação dada pela citada Lei Federal nº 14.405, de 12 de julho de 2022, que diz respeito à proporção necessária de condôminos para se aprovar a alteração de convenção condominial, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. De acordo com a regra do edital, não se exige ata de assembleia com a aprovação de 2/3 dos condôminos, nem de todos. Exige-se que todos os responsáveis pelos imóveis abrangidos pelo projeto de requalificação - os seus proprietários ou possuidores -, mesmo que imóveis em condomínio, manifestem concordância com o projeto de requalificação.

Questão 38:

Solicitação de esclarecimento recebida em 30/11/2023

Solicitante: Isadora Rebouças

8./ Subitem 8.4.1. a) iv. do Edital "inexistência de registro do INTERESSADO no CADIN" / Em caso de imóveis em inventário e sem cadeia dominial atualizada na matrícula, deve se buscar o CADIN do inventariante ou de todos os herdeiros legítimos?

Resposta:

A exigência de inexistência de pendência no CADIN MUNICIPAL se refere aos interessados, que são os proprietários ou possuidores do imóvel objeto de projeto de requalificação, nos termos do Edital. A previsão do artigo 1.784 do Código Civil, relativamente à sucessão de bens, é a de que aberta a sucessão, com a morte do de cujus, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários. Assim, a exigência de inexistência de pendência no CADIN é para esses herdeiros legítimos e eventuais herdeiros testamentários, cabendo, porém, prova em contrário de que, no curso do processo sucessório, não coube, a determinado herdeiro, a propriedade do imóvel do projeto de requalificação.

E são esses herdeiros que, em verdade, serão eventualmente beneficiários pela subvenção econômica, sendo-lhes aplicável a previsão do artigo 3º, III, da Lei nº 14.094, de 2005.

Questão 39:

Solicitação de esclarecimento recebida em 30/11/2023

Solicitante: Vivian Barbour, Maxime Aurélien Barkatz

1. | Anexo I – Termo de Referência Quadros 3 (pg. 8) e 4 (pg. 9) | Para imóveis licenciáveis ainda não licenciados, qual o documento comprobatório a ser entregue para fins de pontuação nos critérios para adequação (i) nas Categorias de Relevante Interesse Urbanístico e (ii) nos Elementos de Externalidades Positivas da Intervenção?

Resposta:

O termo de referência (anexo I do edital de chamamento público nº01/2023/SMUL) indica os documentos a serem apresentados em seu item 4.2.

Questão 40:

Solicitação de esclarecimento recebida em 30/11/2023

Solicitante: Isadora Rebouças

5. | Item 3.3.1.1 do Anexo I – “No caso de PROJETOS de uso misto que proponham mais de uma das categorias de uso previstas, a pontuação referente a “uso do IMÓVEL” será proporcional à razão das áreas do IMÓVEL destinadas a cada CATEGORIA.” | No caso de imóveis de uso misto, onde a parte comercial diz respeito unicamente a fachada ativa, é necessário realizar a ponderação de usos (e por consequência perder parte do benefício da conversão do imóvel em residencial com fachada ativa)? Ou a fachada ativa, por ser item de Externalidade Positiva da Intervenção pode não ser considerada no cálculo da ponderação de usos do imóvel?

Resposta:

Nos termos do art. 6º, §3º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, “serão elegíveis e incentivados projetos que, além dos usos previstos, prevejam a implantação de serviços ou comércios no piso térreo dos imóveis, em fachada ativa, nos termos do art. 71 da Lei nº 16.402, de 2016, sem prejuízo à classificação estabelecida no inciso III do “caput” deste artigo”.

Desta feita, o Chamamento Público nº 01/2023/SMUL visa também incentivar projetos que prevejam a implantação de fachada ativa no piso térreo dos imóveis.