

INSTRUÇÃO NORMATIVA n.º 01/2023**PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS – PROHAB SÃO CARLOS**

O Diretor Presidente da Progresso e Habitação de São Carlos – PROHAB São Carlos, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas por lei, operacionaliza os procedimentos relativos ao Programa Moradia Para Todos conforme previsto na Lei Municipal n.º. 21.695 de 18 de julho de 2023, nos seguintes termos:

1. DOS PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

1.1. Os participantes do Programa Moradia para Todos são os seguintes:

1.1.1. Órgão Gestor e Operador: Progresso e Habitação de São Carlos – PROHAB São Carlos, que terá a atribuição de definir diretrizes, prioridades, sanções, estabelecer critérios, procedimentos e parâmetros básicos para análise, hierarquização, seleção e contratação das propostas, bem como acompanhar e avaliar as ações desenvolvidas para implementação do Programa e repasses de recursos, responsável pela alocação do orçamento de acordo com a distribuição orçamentária, definição e orientação acerca dos procedimentos operacionais a serem observados na execução do Programa e por acompanhar e monitorar as operações contratadas por meio do Programa.

1.1.2. Órgão Auxiliar e Fiscalizador: Secretaria Municipal da Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMHDU), com a atribuição de contribuir com seu efetivo na implementação do Programa, exigir prestação de contas acerca do repasse dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, devendo ainda priorizar a aprovação dos projetos urbanísticos vinculados a esta Lei e dar celeridade e efetividade quanto ao repasse dos recursos do Fundo Municipal de Habitação sempre que solicitado.

1.1.3. Órgão Auxiliar: devendo fornecer com a devida celeridade e efetividade todas as informações necessárias à compatibilização dos cadastros sociais e habitacionais para atendimento das demandas formalizados em relatórios atualizados.

1.1.4. Associações e cooperativas habitacionais ou entidades: Organizações da Sociedade Civil (OSC), pessoas jurídicas, sem fins lucrativos, que tenham como objetivo promover habitação de interesse social, entes representantes das famílias a serem beneficiadas, com certificado de inscrição no CADASTRO ÚNICO DAS ENTIDADES PARCEIRAS DO TERCEIRO SETOR-CENTS, habilitadas junto ao órgão operador, responsáveis por implementar os empreendimentos, desde o desenvolvimento das etapas de projetos de arquitetura, engenharia e trabalho técnico social, e também, na seleção, mobilização, organização e orientação às famílias que participarão do empreendimento e serão as tomadoras do financiamento.

1.1.5. Comissão de Acompanhamento de Obras: composição de, no mínimo, 03 (três) e no máximo 05 (cinco) representantes, sendo 02 (dois) membros efetivos da associação ou cooperativa habitacional, e os demais vinculados ao grupo de beneficiários do empreendimento,

eleitos por assembleia com registro em Ata, responsáveis pelo acompanhamento de todos os contratos e ajustes realizados para a execução do empreendimento e interlocução com a assessoria técnica e/ou construtora quando houver.

1.1.6. Comissão de Gestão Financeira: composição de, no mínimo, 03 (três) e no máximo 05 (cinco) representantes, sendo 02 (dois) membros efetivos da associação ou cooperativa habitacional, e os demais vinculados ao grupo de beneficiários do empreendimento, eleitos por assembleia com registro em Ata, responsáveis por acompanhar a gestão dos recursos financeiros destinados à produção e legalização do empreendimento e prestação de contas.

1.1.7. Assessoria Técnica: entidade dotada de personalidade jurídica, com comprovada capacidade técnica e experiência nos serviços objeto desta Instrução Normativa, que realiza o apoio à associação ou cooperativa habitacional, será responsável pela elaboração dos projetos e acompanhamento da execução do empreendimento, devidamente cadastrada na PROHAB São Carlos.

1.1.8. Assessoria de Trabalho Técnico Social: empresa ou instituição com comprovada experiência na área de trabalho social, que realizará o apoio às entidades nos empreendimentos em regime de cogestão e autogestão nos termos do Anexo “Diretrizes do Plano de Trabalho Técnico Social”, devidamente cadastrada na PROHAB São Carlos.

1.1.9. Assessoria Contábil: empresa de assessoria contábil responsável pela elaboração dos relatórios de prestação de contas, obrigatória no regime de autogestão, devidamente cadastrada na PROHAB São Carlos.

1.1.10. Empresa Construtora: empresa cadastrada na PROHAB São Carlos que atuam no ramo da construção civil, contratadas para executar as obras no regime de cogestão.

1.1.11. Beneficiários: pessoas físicas, inscritas no sistema de cadastro habitacional da PROHAB São Carlos adquirentes das unidades habitacionais que se enquadrem nas condições estabelecidas no Programa.

2. PÚBLICO-ALVO DO PROGRAMA MORADIA PARA TODOS

2.1. O Programa Moradia Para Todos tem por objetivo oferecer, para famílias inseridas nas faixas de renda previstas nesta Instrução Normativa, atendimento habitacional definitivo, em áreas dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos e articuladas ao sistema de transporte público coletivo, por meio da oferta de unidades habitacionais.

2.2. As intervenções realizadas por intermédio de parcerias firmadas com outros entes federativos ou internacionais observarão as diretrizes e os critérios estabelecidos no respectivo programa, atendendo as respectivas normativas vigentes, quando houver.

2.3. O presente programa visa atender famílias ou pessoas sós das seguintes demandas:

2.3.1. Demanda Aberta: famílias ou pessoas sós que desejam adquirir ou locar unidades habitacionais de interesse sociais subvencionadas pelo Poder Público, mediante inscrição no Cadastro Habitacional operado pela PROHAB São Carlos, definidas da seguinte forma:

2.3.1.1. Grupo 1: Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de até 3 (três) salários mínimos que preencham os requisitos gerais de enquadramento, serão atendidas, observados os critérios a seguir indicados.

2.3.1.2. Em todo e qualquer empreendimento produzido e/ou comercializado no âmbito deste Programa, serão observadas as seguintes COTAS:

- a) Reserva de 5% (cinco por cento) de unidades habitacionais para famílias de que façam parte pessoa(s) com deficiência, cuja comprovação se dará por meio da apresentação de laudo médico que ateste a deficiência;
- b) Reserva de 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais para famílias de que façam parte pessoa(s) idosa(s), cuja comprovação se fará por meio de documento de identidade oficial que comprove a condição de idoso do beneficiário;
- c) Reserva de 5% (cinco por cento) das unidades habitacionais para famílias de que façam parte mulheres atendidas por medida protetiva prevista na Lei 11.340 de 07 de Agosto 2006 (Lei Maria da Penha), cuja comprovação se fará por meio de cópia da determinação judicial que deferiu a medida.

2.3.1.3. Em sendo extrapolado o percentual de cada cota, serão observados os critérios específicos de seleção de pontuação.

2.3.1.4. Não sendo atingido o percentual total de cada cota, as unidades habitacionais correspondentes serão disponibilizadas para seleção com base nos critérios específicos a seguir definidos para seleção de demanda para as famílias provenientes de assentamento(s) irregular(es), em razão de estarem em área de risco, de terem sido desabrigadas, ou por motivos justificados em projetos de regularização fundiária e obras públicas que tenham motivado seu deslocamento involuntário e que estejam contidas preferencialmente no raio de até 5 km da localização do empreendimento, serão observados os seguintes critérios de priorização e hierarquização:

- a) Ser possuidor de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) e ter sido posteriormente removido;
- b) Ser possuidor de Termo de Compromisso de Atendimento Habitacional Definitivo;
- c) Tempo de remoção;
- d) Tempo de recebimento de auxílio aluguel;
- e) Tempo de instituição do domicílio na área.

2.3.1.5. Dentre os inscritos com cadastro atualizado junto à PROHAB São Carlos, será realizado sorteio, aplicando-se de 01 (um) ponto adicional (CRITÉRIO DE PONTUAÇÃO) para cada uma das situações abaixo arroladas:

- a) Família com mulheres responsáveis pelo sustento da unidade familiar, cuja comprovação se dará por meio de auto declaração;
- b) Família residente ou que trabalhe no distrito de influência ou limítrofes ao do empreendimento, com apresentação dos respectivos comprovantes;

c) Famílias com ônus excessivo de aluguel, que comprometa 30% do salário ou mais, cuja comprovação se dará por meio da apresentação do contrato de locação ou recibo de pagamento do aluguel e declaração de renda;

d) Famílias com crianças na primeira infância.

e) Dentre os inscritos, com cadastro atualizado junto à PROHAB São Carlos, além da pontuação acima estabelecida, também será concedido 01 (um) ponto adicional para cada período de 3 (três) anos completos de tempo de inscrição.

2.3.1.6. Nos empreendimentos em parceria com entidades sociais selecionadas ou habilitadas pela PROHAB São Carlos, a demanda indicada pela entidade organizadora deverá atender obrigatoriamente aos requisitos gerais de enquadramento e cotas de reserva aqui definidos, bem como às diretrizes técnicas, financeiras e de comercialização do Programa, sendo que, em não havendo famílias no percentual estabelecido na cota reserva as unidades serão disponibilizadas para seleção de famílias pela entidade pelos demais critérios.

2.3.1.7. Grupo 2: Famílias ou pessoas sós com renda familiar bruta de 3 (três) salários mínimos até 6 (seis) salários mínimos que preencham os requisitos gerais de enquadramento, poderão ser atendidas no âmbito do Programa por meio da concessão de aporte complementar de recursos financeiros sob a forma de subsídio, com vistas a ampliar o poder de compra deste público alvo e facilitar o acesso ao crédito imobiliário (Carta Crédito).

2.3.1.8. O munícipe interessado no atendimento habitacional definitivo no âmbito dos Programas de Moradia do Município deverá realizar a inscrição na PROHAB, sendo vedada a cobrança de valores para inscrição e seleção.

2.3.1.9. A PROHAB deverá manter disponível para consulta da população, em sítio eletrônico, a relação atualizada das famílias incluídas no cadastro, observadas as condicionantes da legislação pertinente à proteção de dados.

2.3.1.10. Os dados das famílias ou pessoas sós inscritas deverão ser atualizados a cada 12 (doze) meses pelos munícipes titulares do cadastro, por meio do sítio eletrônico ou pessoalmente na sede da PROHAB, como condição para que permaneçam aptos a concorrerem ao atendimento habitacional definitivo.

2.3.1.11. O processo de seleção será realizado quando houver empreendimento habitacional ou outras modalidades de provisão habitacional destinadas para habitação de interesse social.

2.3.2. Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento: famílias de baixa renda, cadastradas no sistema de informações da Secretaria Municipal de Cidadania e Assistência Social, que foram realocadas dos seus locais de moradia em razão da necessidade de recuperação e proteção ambiental, da existência de riscos geológicos e hidrológicos ou da execução de obras públicas.

2.3.2.1. A realização do cadastro de identificação de Demanda Fechada ocorrerá nas seguintes situações:

a) Remoção de área objeto de intervenção dos Programas de Urbanização de Assentamentos Precários, Recuperação de Empreendimentos Habitacionais ou de Regularização Fundiária sob a responsabilidade direta da PROHAB ou promovida por outros entes da Federação, desde que seja objeto de convênio com o Município;

- b) Remoção de área objeto de intervenção pública estratégica, realizada pelo Município ou por outros entes da Federação, desde que seja objeto de convênio com o Município;
- c) Remoção de área objeto de intervenção motivada por situação de risco geológico ou hidrológico, desabamento, incêndio ou contaminação, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil ou pela Prefeitura Municipal;
- d) Remoção emergencial de área objeto de intervenção motivada por desastre, tais como: acidente geológico ou hidrológico, desabamento, incêndio ou contaminação, devidamente caracterizados pela seja pela Defesa Civil, seja pela Prefeitura Municipal.

2.3.2.2. O atendimento habitacional definitivo por meio de concessão de unidade habitacional às famílias da Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento é destinado às faixas de renda enquadradas nos Grupos 1 ou 2 definidos nesta Instrução Normativa.

2.3.2.3. Às famílias da Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento cuja renda exceda os valores estipulados no Grupo 2, poderão ser ofertadas outras modalidades de atendimento habitacional definitivo compatíveis com seus perfis de renda.

2.3.2.4. O cadastro da Demanda Fechada consiste na identificação dos domicílios e das famílias residentes na área objeto de intervenção especificada neste item, realizado pela PROHAB São Carlos, visando registrar a demanda por atendimento habitacional definitivo.

2.3.2.5. A inclusão de novas famílias na Demanda Fechada será oficializada por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade e o cadastro será registrado no sistema de informações da PROHAB São Carlos, observadas as condicionantes da legislação geral de proteção de dados.

2.3.2.6. As situações previstas nas alíneas “c” e “d” deste item devem ser identificadas e caracterizadas pelo órgão municipal competente (Defesa Civil), Corpo de Bombeiros ou quem vier a substituí-los.

2.3.2.7. As remoções involuntárias aqui previstas e o reassentamento das famílias deverão ser realizados de acordo com instrumento de planejamento, previsão da fonte de recursos, cronograma, indicação das alternativas de atendimento habitacional provisório e definitivo, e preferencialmente indicando-se o local do reassentamento.

2.3.2.8. As remoções involuntárias previstas nesta Instrução Normativa, que não tenham caráter emergencial, e a inclusão de novas famílias na Demanda Fechada deverão ser precedidas pela elaboração do instrumento de planejamento de que trata o caput deste artigo.

2.3.2.9. O atendimento habitacional das famílias provenientes de remoções no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas ou Projetos de Intervenção Urbana deverá ser realizado de acordo com as respectivas legislações específicas.

2.3.2.10. O instrumento de planejamento das remoções deverá ser elaborado de forma participativa junto às famílias atingidas e com o acompanhamento e aprovação do Conselho Gestor ou outro órgão de participação e representação da área, quando houver.

2.3.2.11. Nos empreendimentos habitacionais ou outras modalidades de provisão habitacional destinada para atendimento da Demanda Fechada, sem vínculo territorial específico, serão atendidas as famílias provenientes dos assentamentos precários inseridos prioritariamente no perímetro das divisões regionais de atendimento fixadas na organização administrativa da SMH DU.

2.3.2.12. O total de famílias será submetido ao processo de classificação para acesso ao atendimento habitacional definitivo, considerando-se os seguintes critérios de priorização:

- a) As famílias serão ranqueadas em ordem decrescente do tempo decorrido desde o primeiro pagamento de atendimento provisório (daquela que passou mais tempo desde que recebeu seu primeiro pagamento até aquela que passou menos tempo);
- b) As famílias que não recebem atendimento provisório serão inseridas na sequência, ranqueadas pelo tempo decorrido desde a remoção (daquela que foi removida há mais tempo até aquela que foi removida há menos tempo);
- c) Como critério de desempate, serão consideradas as seguintes situações, priorizando-se assim famílias com vulnerabilidades sobrepostas:
 - c.1) famílias com mulher responsável pelo sustento da unidade familiar;
 - c.2) famílias com pessoa com deficiência;
 - c.3) famílias com 5 (cinco) ou mais integrantes;
 - c.4) famílias com crianças na primeira infância (0 a 6 anos);
 - c.5) famílias com pessoa idosa;
 - c.6) famílias com mulher em situação de violência doméstica.

2.3.2.13. Nos casos previstos nesta Instrução Normativa, a ordenação e a operacionalização dos critérios de classificação e de desempate previstos nas alíneas “a”, “b” e “c” deste item poderá ser realizada de forma participativa junto às famílias a serem reassentadas e com o acompanhamento do Conselho Gestor ou outro órgão de participação e representação da área, se houver, podendo ainda ser definidos até outros 3 (três) critérios de priorização que atendam às especificidades do território objeto da remoção.

2.3.2.14. No processo de seleção de demanda, deve ser considerada a compatibilidade entre as tipologias das unidades habitacionais do empreendimento habitacional e o número de integrantes das famílias selecionadas.

2.3.3. Demanda de Associações ou Cooperativas: famílias de baixa renda selecionadas pelas associações ou cooperativas habitacionais habilitadas pela PROHAB São Carlos.

2.3.3.1. Nos empreendimentos realizados em parceria com associações e cooperativas habitacionais, compete as respectivas a apresentação da lista de seleção qualificada dos beneficiários com a identificação do grupo que será contemplado, bem como os critérios de seleção e dados para análise das famílias ou pessoas sós selecionadas, aprovada em assembleia, consignada em ata registrada em cartório, regulada pelos seus respectivos estatutos ou regimentos.

2.3.3.2. As famílias ou pessoas sós a serem beneficiadas deverão estar enquadradas no Grupo 1 desta normativa.

2.3.3.3. Compete às associações e cooperativas habitacionais a seleção das famílias ou pessoas sós a serem beneficiadas com a concessão da unidade habitacional, atendendo ao disposto nesta

Instrução Normativa, bem como a publicização dos critérios de seleção dos participantes do empreendimento.

2.3.3.4. As famílias ou pessoas sós a serem beneficiadas deverão estar inscritas no sistema de cadastro da PROHAB São Carlos, que deverá ser atualizado a cada 12 (dozes) meses, pela associação ou cooperativas habitacionais.

2.3.3.5. Compete à PROHAB São Carlos, previamente à assinatura do Termo de Colaboração com as associações e cooperativas habitacionais, o recebimento, registro e análise da documentação de identificação e qualificação das famílias ou pessoas sós selecionadas.

2.3.3.6. A análise da PROHAB São Carlos inclui a avaliação sobre a inclusão de famílias ou pessoas sós selecionadas em mais de uma lista ofertada, devendo a autarquia anular de ofício as inscrições encontradas em duplicidade, providenciando as correções pertinentes na listagem ofertada pela entidade.

2.3.3.7. Atendendo às condições dispostas nesta Instrução Normativa e a demanda integrante de cada empreendimento será formalmente aprovada pela PROHAB São Carlos e sua relação deverá integrar, como anexo, o Termo de Colaboração a ser firmado para cada empreendimento.

2.3.3.8. Os pedidos de substituições serão apresentados à PROHAB São Carlos, juntamente com justificativa e ata de assembleia para análise, e serão efetivamente aceitos após aprovação da PROHAB São Carlos.

2.3.3.9. As entidades obrigatoriamente apresentarão a lista de beneficiários na apresentação da proposta, conforme especificações do edital, e deverão realizar o cadastramento dos beneficiários no Sistema da PROHAB São Carlos até a celebração do Termo de Colaboração.

2.3.4. Demanda de Locação Social: famílias de baixa renda selecionadas pela PROHAB São Carlos conforme critérios específicos definidos nos normativos do Programa Locação Sociais.

2.3.4.1. Nos empreendimentos vinculados ao Programa Locação Social, os critérios para a seleção da demanda serão definidos por portaria da PROHAB São Carlos, sendo as unidades habitacionais produzidas destinadas prioritariamente aos Grupos 1 e 2, privilegiando-se o atendimento aos seguintes segmentos:

- a) Famílias com pessoa idosa;
- b) Famílias com pessoa oriunda de situação de rua, abrangendo aquelas assistidas pelos programas de assistência social;
- c) Famílias com pessoa com deficiência;
- d) Famílias com mulher em situação de violência doméstica;
- e) Famílias da Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento.

2.3.4.2. O Programa Locação Social definirá a forma de suplência para os empreendimentos e a forma de acesso e permanência nas unidades habitacionais.

2.3.4.3. A seleção de demanda poderá utilizar, subsidiariamente, os critérios previstos para Demanda Aberta, Demanda Fechada ou Demanda por Reassentamento e Demanda de Associações ou Cooperativas habitacionais.

2.3.4.4. No caso de empreendimentos de Locação Social em parceria com associações e cooperativas habitacionais, as respectivas associações e cooperativas poderão assumir tarefas pertinentes à gestão da demanda atendida nos empreendimentos, mediante a definição de atribuições e competências no respectivo Termo de Colaboração.

2.3.4.5. As famílias atendidas pelo Programa Locação Social deverão ser cadastradas no sistema de informações da PROHAB São Carlos.

3. MODALIDADES DE PRODUÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

3.1. No âmbito do Programa Moradia para Todos, os empreendimentos habitacionais na Modalidade Entidades, poderão ser produzidos por meio de execução na forma de cogestão ou autogestão, dentro das seguintes modalidades:

- a) Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias ou pessoas sós cadastradas no Município e selecionadas conforme os requisitos gerais de enquadramento e critérios ditados nesta Instrução Normativa;
- b) Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;
- c) Empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela PROHAB, podendo ser implantado em imóvel público ou privado;

3.2. Para produção de:

- a) Construção de unidades habitacionais urbanas: objetiva a construção de novas unidades habitacionais com a execução de obras e serviços dotadas de padrão de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos nos padrões municipais e de desempenho técnico, segundo a ABNT.
- b) Requalificação de imóveis urbanos: objetiva a requalificação e recuperação de imóveis usados com a execução de obras e serviços dotadas de padrão de habitabilidade, salubridade e segurança, definidos nos padrões municipais e de desempenho técnico, segundo a ABNT, considerando a possibilidade de alteração de uso.

3.3. Para todas as modalidades de produção previstas no programa, as unidades habitacionais geradas deverão contar com matrícula individualizada na entrega do empreendimento junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

3.4. As entidades organizadoras selecionadas nos Chamamentos Públicos realizados pela PROHAB, no âmbito de programas habitacionais, poderão viabilizar os empreendimentos por meio da adesão ao Programa Moradia Para Todos.

3.5. Estas entidades organizadoras também poderão optar por aderir ao Programa de Parceria Público-Privada da Habitação Municipal – PPP, para viabilização de projetos e obras. O requerimento de adesão deverá ser apresentado pela entidade organizadora para análise pela PROHAB, em conformidade com os critérios de seleção de projetos e disponibilidade financeira do presente Programa. Deferida a adesão, a parceria será formalizada entre SMH DU, PROHAB,

Concessionária da PPP e a Entidade Organizadora. Os recursos para produção dos empreendimentos migrados para a PPP serão aportados por meio do programa, aplicando-se os critérios de seleção e comercialização definidos nesta Instrução Normativa.

3.6. Os convênios vigentes firmados por entidades sociais junto ao FMH poderão viabilizar os empreendimentos por meio da adesão ao programa Moradia Para Todos.

3.7. Os empreendimentos deverão observar as seguintes diretrizes e especificidades técnicas:

- a) Projetos em conformidade com legislação municipal de parcelamento e uso do solo, código de edificações, e decreto de HIS;
- b) Atendimento à legislação federal e estadual, quando couber;
- c) Todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, sendo 5% adaptadas, excetuando-se os projetos de requalificação de edifícios;
- d) Unidades habitacionais com 2 dormitórios, excetuando os projetos de requalificação de edifícios.
- e) Projeto de Trabalho Social para as fases de pré-obra, durante a obra e pós-ocupação de, no mínimo, 24 (vinte quatro) meses.

4. DOS REGIMES DE COGESTÃO E DE AUTOGESTÃO

4.1. Todos os agentes prestadores de serviços e contratados para execução de obras contratados pelas Entidades parceiras, nos regimes de execução de cogestão e de autogestão, deverão ser cadastrados na PROHAB, conforme procedimento específico.

4.2. No regime de cogestão, as associações e cooperativas habitacionais contratarão empresas construtoras previamente cadastradas junto ao órgão operador para produção total das unidades habitacionais vinculadas ao programa, por preço certo e total, incluindo a previsão de remuneração para projetos e trabalho técnico social (pré e pós-ocupação).

4.3. A associação ou cooperativa habitacional contratará empresa construtora cadastrada para execução das obras, com a anuência da Comissão de Acompanhamento de Obras.

4.4. No regime de autogestão, a construção das unidades habitacionais desde a etapa de contratação de projetos, de trabalho técnico social (pré e pós-ocupação) e de obras, incluindo atividades de administração da construção, será realizada por associações e cooperativas habitacionais representantes das famílias participantes, mediante a contratação de assessoria técnica, social e contábil, com personalidade jurídica, cadastradas na PROHAB, e repasse de recursos providos pelo Poder Público.

4.5. A associação ou cooperativa habitacional é a responsável pela contratação de todos os serviços.

4.6. A assessoria técnica é a responsável técnica pelo acompanhamento da execução das obras do empreendimento, poderá ser responsável pelos projetos e deverá assessorar tecnicamente a Comissão de Acompanhamento de Obras e a Comissão de Gestão Financeira.

4.7. O acompanhamento da execução de todos os serviços e das despesas decorrentes será realizado em conjunto pelas Comissões de Acompanhamento de Obras e de Gestão Financeira.

4.8. Para fins de composição das Comissões de Acompanhamento de Obras e de Gestão Financeira, consideram-se membros efetiva da associação ou cooperativa habitacional as pessoas integrantes da diretoria e/ou coordenação devidamente eleitas e com mandato vigente.

5. FONTES DE RECURSOS

5.1. Constitui como recurso do presente Programa, oriundos de fontes previstos no orçamento municipal e do Fundo de Habitação, bem como repasse de outros entes federativos por meio de parceria.

5.2. Os recursos disponíveis neste Programa, excetuando os oriundos de Operação Urbana, ficam distribuídos da seguinte maneira:

- a) 40% para produção de Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias cadastradas no Município e selecionadas conforme os requisitos gerais de enquadramento e Empreendimentos destinados ao atendimento de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas;
- b) 40% para produção de Empreendimentos em parceria com entidades sociais habilitadas pela SEHAB e/ou PHOAB SÃO CARLOS, podendo ser implantados em imóvel público ou privado;
- c) 20% para produção para Locação Social e/ou Carta de Crédito

6. DA COMPROVAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO DA ASSESSORIA TÉCNICA – REGIME DE AUTOGESTÃO

6.1. A Assessoria Técnica, com personalidade jurídica, terá que comprovar capacidade técnica nos termos previstos no edital, demonstrando a experiência nos serviços a serem contratados por parte de sua equipe.

6.2. A comprovação da capacidade técnica por parte das Assessorias Técnicas e/ou profissionais integrantes, compreende o regular registro nos órgãos de classe e a comprovação relativa à experiência de trabalhos devendo ser compatível ao porte da construção de empreendimento proposto para o qual será contratada.

6.3. Os serviços de assessoria técnica poderão ser realizados por entidades sem fins lucrativos, empresa contratada ou mediante cooperação com universidades públicas ou privadas, devidamente cadastradas na PROHAB, conforme normas expedidas pela companhia.

6.4. Os ajustes concernentes aos serviços de assessoria técnica são obrigatórios e exclusivos da modalidade de autogestão, e somente poderão ser celebrados após aprovação em assembleia das respectivas entidades.

7. DO TERMO DE COLABORAÇÃO

7.1 A PROHAB realizará procedimentos convocatórios específicos a cada público alvo e ou conjunto de imóveis, com vistas à adesão e apresentação de propostas por parte das entidades.

7.2. As adesões e propostas a serem aprovadas ocorrerão com base em disposições dos procedimentos públicos, que poderão prever diferentes tipos de modalidades de produção habitacional.

7.3. Após a aprovação de cada proposta e sua homologação e aprovação pelo órgão gestor será celebrado o Termo de Colaboração entre a associação ou cooperativa habitacional e a PROHAB, nos termos previstos nesta Instrução Normativa e no respectivo instrumento convocatório.

7.4. Os Termos de Colaboração deverão indicar o seguinte:

7.4.1. Descrição da realidade que será objeto da parceria, compreendendo a localização, dados do terreno e do empreendimento a ser construído, modalidade de produção e resumo das etapas procedimentais do Plano de Trabalho;

7.4.2. Previsão orçamentária do projeto a ser executado pela parceria, com informação do valor necessário à execução do objeto e fonte dos recursos, para repasse, nos prazos estabelecidos no cronograma físico financeiro e de trabalho técnico social;

7.4.3. Especificações sobre o regime de execução, de cogestão ou autogestão, com informações sobre as contratações necessárias, bem como sobre a documentação necessária para as medições de serviços, prestações de contas e liberações de recursos;

7.4.4. Definição dos parâmetros a serem adotados para aferição do cumprimento das metas, concernentes às medições dos serviços de obras, bem como do desenvolvimento do Plano de Trabalho Técnico Social, previstos no cronograma físico financeiro;

7.4.5. Cláusulas com previsão de suspensão da liberação de recursos por descumprimento de disposições obrigatórias do Termo de Colaboração por parte da entidade;

7.4.6. Previsão de penalidades aplicáveis à entidade no caso de descumprimento das condições avançadas;

7.4.7. Especificação do modo de atualização dos valores de operação;

7.4.8. Cláusula suspensiva para o início das obras, período necessário para apresentação ou complementação de elementos relativos aos itens descritos nos respectivos atos convocatórios, sendo os principais:

a) Alvará de execução, projeto básico e/ou projeto executivo de arquitetura e complementares necessários para o início das obras;

b) Memoriais descritivos, orçamento completo e cronograma físico-financeiro atualizados e com base no projeto executivo;

c) Outros documentos pertinentes à execução do objeto da parceria, como, no caso de obras de edificação, seguro da obra, matrícula da obra no INSS-Receita Federal;

d) Contratos firmados pela Entidade com as empresas prestadoras de serviços e para execução de obras, devidamente cadastradas na PROHAB SÃO CARLO, conforme portaria específica;

7.4.9. Os prazos das cláusulas suspensivas serão previstos nos editais e poderão ser prorrogados em face da existência de motivos que independam das providências adotadas pelas associações e cooperativas habitacionais e seus agentes responsáveis técnicos contratados, sendo a prorrogação condicionada à comprovação da adoção das providências cabíveis na esfera de atribuição das apontadas entidades.

7.4.10. Integrarão o Termo de Colaboração como anexos, os seguintes documentos:

- a) O Plano de Trabalho, juntamente com o Plano de Trabalho Técnico Social Preliminar - PTTSP ou final.
- b) O cronograma físico financeiro da obra;
- c) Ata de assembleia, registrada em cartório, com aprovação da relação de beneficiários componentes da demanda, elaborada nos termos do Anexo IV - “Relação de Famílias”, em observância aos respectivos estatutos e regimentos da respectiva entidade.

7.4.11. A Relação de Famílias deverá ser entregue contemplando o número integral de famílias a serem beneficiadas correspondentes ao número de unidades de cada empreendimento.

7.4.12. A PROHAB analisará a listagem de famílias prevista neste item, especialmente avaliando as condições de elegibilidade dos beneficiários e eventual duplicidade em outras listagens ofertadas por outras entidades colaboradoras, para posterior publicação no Diário Oficial da Cidade de São Carlos.

8. DO PLANO DE TRABALHO

8.1. O Plano de Trabalho, conforme previsto na Lei Federal n 13.019/2014, deverá conter:

- a) A descrição do objeto a ser executado e a meta a ser alcançada, compreendendo informações sobre o terreno, tipo de obra a ser implementada (obra de edificação nova ou reforma), número de condomínios, número de unidades habitacionais, infraestrutura condominial e equipamentos a serem implantados;
- b) Considerando o regime de cogestão ou autogestão, as funções e responsabilidades dos participantes, bem como das famílias beneficiárias, durante todo o período em que transcorrer a produção do empreendimento;
- c) O Plano de Trabalho Técnico Social Preliminar – PTTSP e o cronograma de atividades e cronograma físico-financeiro do Trabalho Técnico Social, com previsão de prazos e recursos a serem liberados, conforme disposto no ANEXO III;
- d) O cronograma físico financeiro com previsão de despesas para o conjunto do empreendimento, com a previsão dos recursos necessários à realização das ações, serviços e obras planejados no Plano de Trabalho.

8.2. Nas hipóteses de empreendimentos com previsão de implantação de mais de 300 unidades habitacionais, os planos de trabalho poderão prever a produção em etapas, dependendo da disponibilidade de recursos.

8.3. As atividades a serem realizadas deverão constar de matrizes de responsabilidade anexas a cada edital, tendo como parâmetros os modelos das matrizes e cronogramas de ações constantes dos Anexos I e II desta Instrução Normativa.

9. DIRETRIZES FINANCEIRAS E DE COMERCIALIZAÇÃO

9.1. As liberações de recursos no âmbito dos Termo de Colaboração deverão observar o disposto nos artigos 48 e 49 da Lei Federal n 13.019, de 2014, e ainda as normativas aqui previstas nesta Instrução Normativa, devendo as respectivas prestações de contas serem apresentadas à PROHAB.

9.2. As liberações de recursos ocorrerão ao ensejo do monitoramento e avaliação do cumprimento da parceria, realizada nos termos da lei, do regulamento e dos respectivos Termos de Parceria.

9.3. Os empreendimentos produzidos para atendimento às famílias ou pessoas sós que se enquadram na faixa de renda e critérios definidos Grupo 1, e comercializados no âmbito do presente Programa, serão observadas as seguintes diretrizes:

9.3.1. Valor de Referência para Comercialização: O valor de referência para comercialização será o valor de custo unitário apurado conforme regras de fechamento de custo em vigor para imóveis do FMH. Serão considerados os custos de aquisição do terreno, custos de serviços e obras incidentes necessários à construção e legalização do empreendimento e das unidades habitacionais (individualização de matrículas).

9.3.2. Faixa de Renda: Até 3 (três) salários mínimos Nacional. Em se tratando de famílias removidas involuntariamente por intervenções de obras públicas, não se aplica o limitador de renda aqui definido.

9.3.4. Comprometimento da Renda: A prestação mensal do financiamento habitacional não poderá ser superior a 15% da renda bruta familiar.

9.3.5. Comprovação de Renda: Para os que possuem vínculo empregatício no mercado formal de trabalho, a comprovação de renda será feita por meio da apresentação da Carteira de Trabalho e dos três últimos holerites ou, no caso de trabalho do mercado informal ou sem carteira assinada, a renda será autodeclarada por meio do preenchimento e assinatura do Formulário de Renda Autodeclarada, modelo constante no Anexo V.

9.3.6. Distribuição da Comercialização por Faixa de Renda: Para garantir a sustentabilidade do Programa e viabilizar a construção de novas unidades habitacionais com recursos próprios do Fundo, reduzindo a dependência de recursos externos, a comercialização de cada empreendimento deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

a) 50% das unidades habitacionais deverão ser destinadas a famílias ou pessoas sós com renda familiar de até 2 salários mínimos, observada a proporção da demanda da região;

b) 50% das unidades habitacionais deverão ser destinadas a famílias ou pessoas só com renda familiar de 2 a 3 salários mínimos, observada a proporção da demanda da região.

9.3.7. Subsídio: Para garantir o acesso ao financiamento pelo público-alvo, será concedido subsídio de até R\$ 200.000,00, inversamente proporcional à capacidade de comprometimento da renda familiar. O subsídio consiste na diferença entre o custo da unidade habitacional e o valor total da capacidade de comprometimento/financiamento do mutuário. O subsídio é pessoal e intransferível e em nenhuma circunstância poderá ser convertido em pecúnia ou revertido a crédito do mutuário em caso de desistência ou rescisão contratual.

9.3.8. Financiamento: As unidades habitacionais comercializadas no âmbito deste Programa serão financiadas em até 100% do valor da comercialização já deduzido o subsídio e acrescido o valor do registro cartorário do contrato previsto no item seguinte. O financiamento será feito diretamente com a PROHAB na qualidade de órgão operador do programa, sem consulta a qualquer cadastro de devedores ou de proteção ao crédito, e, caso o mutuário se mantenha adimplente, não haverá incidência de juros, apenas a atualização monetária pelo IPC-FIPE na data de aniversário do contrato.

9.3.9. Contrato: O instrumento contratual para formalização da comercialização será o Compromisso de Compra e Venda Registrado - CCVR a ser firmado entre a PROHAB-SP enquanto órgão operador do Fundo Municipal de Habitação. Os custos do registro cartorário do contrato correrão por conta do mutuário, diluídos nas parcelas do financiamento.

10. DA RETOMADA DO IMÓVEL:

10.1. Fica sujeito à aplicação da Cláusula de Rescisão Administrativa unilateral por parte da PROHAB São Carlos e conseqüente retomada do imóvel o mutuário que:

- a) Der ao imóvel qualquer destinação diferente das previstas nas cláusulas contratuais, antes que se proceda à quitação do financiamento e transferência da propriedade;
- b) Estiver inadimplente em 3 (três) prestações, consecutivas ou não, sem aderir às opções de renegociação disponibilizadas pela PROHAB para os financiamentos no âmbito do Fundo Municipal de Habitação.

11. LIBERAÇÃO DE RECURSOS DO REGIME DE COGESTÃO

11.1. No regime de cogestão, o repasse de recursos referente aos serviços previstos no cronograma físico-financeiro ocorrerá após a aprovação da medição da etapa das obras e serviços por parte da PROHAB, no padrão definido no Plano de Trabalho e no Termo de Colaboração, mediante apresentação da documentação de comprovação da regularidade fiscal.

11.2. Os serviços relativos aos projetos executados previstos no cronograma físico-financeiro, cujo orçamento de projetos tenha sido previamente aprovado, serão medidos e remunerados após a celebração do Termo de Colaboração.

11.3. A entidade será responsável pela composição e conferência da planilha de medição, bem como da documentação comprobatória.

11.4. O Atestado de Execução de Serviços será emitido pela PROHAB após aceite da documentação apresentada, permitindo-se o repasse dos recursos, observando-se as formalidades de praxe.

11.5. Na parcela final do cronograma físico-financeiro, o montante correspondente ao percentual de 2% do valor da operação, será reservado às ações relativas à regularização cartorária e registro do empreendimento, ficará retido e liberado após conclusão da obra e obtenção dos seguintes elementos:

- a) Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se),
- b) Elaboração e registro da convenção e especificação de condomínio, e
- c) Matrículas individualizadas.

12. LIBERAÇÃO DE RECURSOS DO REGIME DE AUTOGESTÃO

12.1. No regime de autogestão, o repasse de recursos referente aos serviços previstos no cronograma físico-financeiro ocorrerá após a aprovação da medição por parte da PROHAB, no padrão definido no Termo de Colaboração, confirmando a execução dos serviços e apresentação da documentação de comprovação da regularidade fiscal.

12.2. Os serviços relativos aos projetos executados previstos no cronograma físico-financeiro, cujo orçamento de projetos tenha sido previamente aprovado, serão medidos e remunerados após a celebração do Termo de Colaboração.

12.3. A entidade será responsável pela composição e conferência da planilha de medição, bem como da documentação comprobatória.

12.4. O Atestado de Execução de Serviços será emitido pela PROHAB após aceite da documentação apresentada, permitindo-se o repasse dos recursos, observando-se as formalidades de praxe.

12.5. O valor da primeira parcela será o suficiente para o pagamento dos projetos apresentados e aceitos conforme orçamentos aprovados pela PROHAB e previstos no cronograma físico-financeiro.

12.6. Serão remunerados os projetos apresentados e aceitos pela PROHAB, mediante comprovação da viabilidade técnica e financeira dos empreendimentos.

12.7. O valor da segunda parcela é limitado a 9% (nove por cento) do valor da operação.

12.8. Na parcela final do cronograma físico-financeiro, o montante correspondente ao percentual de 2% do valor da operação, será reservado às ações relativas à regularização cartorária e registro do empreendimento, compreendendo:

- a) obtenção do Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se);

- b) elaboração e registro da convenção e especificação de condomínio; e
- c) obtenção das matrículas individualizadas.

12.9. O percentual de 2 % acima referido, ficará retido e será liberado após execução dos serviços relativos às obras previstos no cronograma físico financeiro.

12.10. As prestações de contas deverão ser apresentadas mensalmente, cujas aprovações condicionarão a liberação de recursos mensais.

12.11. A apresentação da prestação de contas deverá ser obrigatoriamente encaminhada pela Entidade, com a assinatura da Assessoria Contábil.

12.12. Os relatórios de prestação de contas mensais compreenderão todos os recibos, notas fiscais e demais comprovantes necessários à compilação de valores gastos, sendo os prazos e condições para sua apresentação e análise estabelecida nos Termos de Colaboração.

13. COMPOSIÇÃO DE INVESTIMENTO – VALOR GLOBAL

13.1. Para fins de apuração do valor global do empreendimento, a composição do investimento considera despesas diretas e indiretas para produção das unidades habitacionais, bem como a relação das despesas incidentes e não incidentes.

13.2. São consideradas despesas não incidentes (que não integram o valor da operação, embora componham a estimativa de custos do empreendimento) como:

- a) Rede pública de abastecimento de água;
- b) Rede pública de esgotamento sanitário;
- c) Rede pública de drenagem de águas pluviais;
- d) Rede pública de energia elétrica;
- e) Investigação e remediação de áreas contaminadas;
- f) Mão de obra dos associados ou cooperados, no regime de Autogestão.

14. VALOR DE OPERAÇÃO

14.1. Na produção de novas unidades habitacionais o valor da operação corresponde ao valor total para produção do empreendimento, limitado a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) por unidade habitacional.

14.2. Na reforma ou requalificação de edifícios, o valor da operação será definido no respectivo edital de procedimento público, em razão de suas especificidades.

14.3. O valor da operação previsto na produção de novas unidades habitacionais remunerará também os seguintes componentes de custos do empreendimento, conforme percentuais definidos na tabela abaixo:

- a) Os projetos serão remunerados até os numerários correspondentes aos percentuais previstos nas respectivas tabelas de percentuais de despesas indiretas, para cogestão e autogestão, com base em orçamento detalhado a ser aprovado pela PROHAB.
- b) Os equipamentos de uso comum: equipamentos esportivos, de lazer, espaços cobertos de uso comunitário e sala do síndico, conforme legislação pertinente.

14.4. Os percentuais nos componentes: Assessoria Social, Projeto Técnico e Projeto Técnico Social observarão os limites constantes da TABELA DE PERCENTUAIS DE DESPESAS INDIRETAS – COGESTÃO, a seguir especificados, conforme o número de unidades do empreendimento:

14.5. Os percentuais nos componentes aos itens Canteiro de Obra, Assessorias Técnica, Contábil e Social, Projeto Técnico e Projeto Técnico Social observarão os limites constantes da TABELA DE PERCENTUAIS DE DESPESAS INDIRETAS - AUTOGESTÃO, a seguir e conforme número de unidades do empreendimento:

14.6. As despesas relativas ao item canteiro deverão abarcar todas as taxas, pagamentos de contas de consumo e custeios relativos a ele.

14.7. As despesas relativas ao trabalho técnico social integram o valor da operação, correspondendo sua remuneração ao total de 3%, sendo:

- a) Correspondente a 0,5% (meio por cento) do valor da operação relativo à remuneração pela execução do Plano de Trabalho Técnico Social.
- b) Correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) do valor total da operação, relativos à realização do trabalho técnico social, destinando-se ao menos 25% (vinte e cinco por cento) deste montante à etapa do Pós-Ocupação.
- c) O montante acima referido correspondente a 25% do total previsto para remuneração do trabalho técnico social a ser realizado na fase de pós-ocupação.

14.8. Os itens constantes das Tabelas de Percentuais de Despesas Indiretas acima dispostas, juntamente com os demais itens da execução da obra compõem o instrumental para apresentação do orçamento contendo: (a) Quadro Resumo do Empreendimento, (b) planilha orçamentária e (c) cronograma físico financeiro dos serviços e obras, cujo modelo será disponibilizado em plataforma digital, como referência para apresentação desses elementos técnicos, para os regimes de COGESTÃO e AUTOGESTÃO.

15. DIRETRIZES PARA EXECUÇÃO DO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

15.1. Constitui um conjunto de ações inclusivas, de caráter sócio educativas, voltadas para o fortalecimento da autonomia das famílias, sua inclusão produtiva e a participação cidadã, contribuindo para a sustentabilidade dos empreendimentos habitacionais.

15.2. O Trabalho Técnico Social será contratado pela Entidade sob a responsabilidade técnica de profissional, constituído como pessoa jurídica, devidamente cadastrada na PROHAB.

15.3. As ações para cada etapa de desenvolvimento do Trabalho Técnico Social constam das Diretrizes do Plano de Trabalho Técnico Social (PTTS-P e PTTS), no Anexo III desta Instrução Normativa.

15.4. É responsabilidade do Agente Operador aprovar, acompanhar e aferir a execução do trabalho técnico social, assim como verificar a regular aplicação das parcelas de recursos, condicionando sua liberação de acordo com o cronograma aprovado no Plano de Trabalho Técnico Social - PTTS e compatibilidade com as evidências e relatórios apresentados.

16. DA ALTERAÇÃO DE REPRESENTANTES DAS ASSOCIAÇÕES OU COOPERATIVAS HABITACIONAIS E MEMBROS DAS COMISSÕES

16.1. Os representantes da associação ou cooperativa habitacional e membros das Comissões de Acompanhamento de Obras e Gestão Financeira poderão ser substituídos nas seguintes ocorrências, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis:

- a) Deliberação adotada pela maioria absoluta dos beneficiários vinculados ao empreendimento, consignada em Ata de assembleia, que deverá ser levada ao cartório para registro;
- b) Abandono da obra pela associação ou cooperativa habitacional ou mesmo indícios de irregularidade decorrente de prática dolosa, tais como: fraudes documentais ou desvio de recursos liberados para produção das UH e demais casos que possam caracterizar a necessidade deste ato;
- c) Por decisão judicial;
- d) Havendo a alteração na associação ou cooperativa habitacional, será avaliada a necessidade de eleição de novos membros efetivos para composição das Comissões de Acompanhamento de Obras e de Gestão Financeira.

17. DA ADESÃO E APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

17.1. Serão publicados procedimentos específicos pela PROHAB, com vistas à adesão ao Programa e à apresentação das propostas por parte das associações e cooperativas habitacionais.

17.2. O protocolo de propostas implica o pedido de adesão ao programa.

17.3. Os procedimentos públicos para apresentação de propostas serão amplamente divulgados, podendo ser elaborados para diferentes ações específicas, de acordo com metas fixadas pela administração municipal, existência de imóveis públicos ou privados a serem disponibilizados, em conformidade aos objetivos e metas a serem alcançados.

17.4. A abertura de procedimentos públicos é condicionada à disponibilidade financeira e orçamentária, devendo os respectivos instrumentos conter as informações sobre os recursos a serem disponibilizados para as ações pretendidas.

17.5. A elegibilidade das entidades aos programas de Cogestão e Autogestão será aferida observando-se, no mínimo, o seguinte:

- a) Mínimo de 03 (três) anos de existência;
- b) Atuação na área habitacional há no mínimo 03 (três) anos, declarada em seus estatutos sociais;
- c) Atuação no território do Município de São Carlos;
- d) Regularidade jurídica e tributária.

17.6. As propostas de construção de empreendimentos e outras intervenções na área habitacional serão apresentadas conforme requisitos e documentação previstos nos respectivos editais a serem publicados.

17.7. A análise e aprovação das propostas apresentadas nos diferentes procedimentos públicos serão realizadas pela PROHAB, com a oportuna publicação dos resultados no Diário Oficial da Cidade.

17.8. A homologação da relação de propostas aprovadas será efetivada pelo órgão operador, validada pelo órgão gestor e publicada no Diário Oficial da Cidade.

17.9. Os procedimentos públicos para aprovar propostas de intervenções a serem implementadas nos regimes de cogestão e autogestão no âmbito do Programa Moradia para Todos, deverão considerar os seguintes itens abaixo relacionados, na elaboração de critérios de hierarquização, dentre outros pertinentes ao edital específico:

- a) Regionalização;
- b) Indicadores de dinamismo do entorno;
- c) Porte do empreendimento;
- d) Situação fundiária;
- e) Existência de infraestrutura urbana básica pré-existente;
- f) Estágio de elaboração do projeto e licenciamento.

18. DA CELEBRAÇÃO DO TERMO DE COLABORAÇÃO

18.1. A efetiva celebração do Termo de Colaboração junto à PROHAB relativo às propostas aprovadas, homologadas e publicadas, se dará após a verificação dos documentos que comprovem os requisitos previstos nos artigos 33 e 34 da Lei Federal n. 13.019/2014.

18.2. Deverá acompanhar o Termo de Colaboração e ser apresentada pela Entidade, a relação das empresas que serão contratadas, após efetivação de seu cadastro na PROHAB.

19. DA SELEÇÃO DOS IMÓVEIS

19.1. Os imóveis a serem selecionados e aceitos poderão ser de natureza pública ou privada, desde que se apresentem viáveis à implantação de empreendimentos habitacionais.

19.2. Admitir-se-ão imóveis com decreto de Interesse Social ou em processo de desapropriação.

19.3. Alternativamente à transferência de domínio das áreas disponibilizadas por outros entes públicos poderá ser efetivado o recebimento do imóvel mediante a apresentação de outorga de poderes à PROHAB, por instrumento público de mandato, para fins específicos de exercer as ações previstas no programa, incluindo a incorporação imobiliária e comercialização das unidades habitacionais.

19.4. Os imóveis privados, a serem adquiridos conforme regras procedimentais específicas deverão ter os elementos técnicos elaborados e apresentados para prévia análise de viabilidade técnica e financeira pela PROHAB.

19.5. Os imóveis privados quando ofertados a título de contrapartida deverão ser doados e ter a titularidade de domínio transferida à PROHAB, previamente à assinatura do Termo de Colaboração.

19.6. Prioritariamente, serão aceitos os imóveis privados ofertados a título de contrapartida com a apresentação de projeto aprovado e licenciado, projetos executivos e demais documentos necessários para a construção do empreendimento habitacional, sendo indispensável à comprovação da disponibilidade financeira para a implementação do empreendimento.

19.7. Todos os imóveis indicados nas propostas deverão estar livres de ocupações e sem pendências tributárias, registrarias e cartorárias ressalvadas os casos em que a solução da pendência compete à PROHAB ou SMH DU.

19.8. Imóveis que apresentem passivo ambiental poderão, excepcionalmente, ser aceitos a partir de análise da PROHAB comprovadas as ações de remediação e apresentação de previsão de sua liberação pelos órgãos competentes (municipais ou estaduais) aos fins habitacionais em prazo satisfatório.

20. DAS CONDIÇÕES PARA ACEITE DOS PROJETOS TÉCNICOS

20.1. A elaboração dos projetos técnicos deve atender à legislação vigente, em especial à Lei Federal 6.015/1973; Lei Federal 6.766/1979; Lei Federal 10.257/2001, Lei Federal 12.587/2012; Lei Federal 13.465/2017; Lei Federal 6.938/1981, Lei Federal 13.303/2016; Lei Federal 13.146/15; Lei Municipal nº 18.053/2016, Lei Municipal 19.950/2020; resoluções da secretaria de licenciamento, além das Normas Técnicas NBR 9050/15; NBR NM 313 e NBR 15.575/15, e

demais legislação pertinente à construção de HIS e de atendimento à demanda, que vierem a ser publicadas.

20.2. A PROHAB poderá solicitar outros termos e declarações, além daqueles integrantes do processo de licenciamento.

21. DA REGULARIZAÇÃO REGISTRÁRIA E CARTORÁRIA

21.1. Após a Conclusão das obras, deverá ser apresentada pela entidade parceira, com apoio da construtora ou assessoria técnica, à PROHAB o Certificado de Conclusão de Obra (“Habite-se”) e a CND- Certidão Negativa de Débito do INSS/Receita Federal e o AVCB, caso seja necessário, para fins de averbação de obra na matrícula no respectivo Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

21.2. Após o cumprimento das etapas descritas acima, a entidade deverá providenciar a elaboração da Convenção e Especificação do Condomínio com discriminação das unidades habitacionais e áreas comuns, em conformidade com o quadro de áreas da NBR 12.721, encaminhando todos os documentos para serem registrados no CRI competente, devendo estar previstos recursos do valor da operação para essas despesas.

21.3. As metragens das unidades habitacionais, bem como, das frações ideais de áreas comuns dos empreendimentos, constantes das matrículas individualizadas, estarão consignadas nos respectivos contratos de comercialização a serem firmados com os beneficiários.

21.4. As unidades habitacionais serão ocupadas e entregues aos beneficiários finais após assinatura dos contratos de comercialização.

22. DAS CARTAS DE CREDITO HABITACIONAL

22.1. A Carta de Crédito Habitacional é um instrumento representativo de crédito financeiro emitido aos beneficiários dos programas habitacionais promovidos pelo Município de São Carlos para fins de aquisição de unidades habitacionais cadastradas em listagem pública mantida junto PROHAB.

22.2. O Executivo é permitido emitir cartas de crédito para aquisição de unidades habitacionais de interesse social, a serem utilizadas por famílias cadastradas na fila de atendimento do Poder Público.

22.3. Poderão ser emitidas cartas de crédito habitacionais nas seguintes modalidades:

- a) Carta de Crédito Modalidade Convencional;
- b) Carta de Crédito Modalidade Subsídio;
- c) Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio.

22.4. As Cartas de Crédito Habitacional serão concedidas para a aquisição de imóveis constantes na listagem pública prevista nesta Instrução Normativa, com a finalidade de viabilizar a obtenção de financiamento imobiliário junto aos agentes financeiros conveniados com o Município de São Carlos ou a aquisição direta de imóvel, observadas as regras e critérios da política habitacional do Município e as disposições específicas dos editais de chamamento lançados pela PROHAB.

22.5. A utilização da Carta de Crédito Habitacional, em qualquer de suas 3 (três) modalidades previstas nesta Instrução Normativa, constitui modalidade de atendimento habitacional definitivo, incluindo o nome dos beneficiários nas listagens de atendimentos definitivos realizados pela PROHAB.

22.6. A Carta de Crédito Habitacional será emitida uma única vez a cada beneficiário, sendo intransferível a terceiros e utilizável somente nos termos e condições especificadas neste decreto.

22.7. Entende-se por:

- a) Agente financeiro conveniado: a instituição financeira que detém qualquer forma de ajuste com o Município de São Carlos para a execução dos programas de concessão de Carta de Crédito Habitacional;
- b) Agente financeiro custodiante: banco centralizador da disponibilidade de caixa da Administração Pública Municipal Direta, no qual os recursos financeiros aplicados no programa de concessão de Carta de Crédito Habitacional ficarão custodiados;
- c) Carta de Crédito Modalidade Convencional: Carta de Crédito Habitacional que deverá ter seus valores integralmente restituídos pelos beneficiários;
- d) Carta de Crédito Modalidade Subsídio: Carta de Crédito Habitacional na qual há dispensa da restituição dos valores pelos beneficiários;
- e) Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio: Carta de Crédito Habitacional que terá seus valores parcialmente restituídos pelos beneficiários;
- f) Listagem Pública: relação de imóveis para os quais é autorizada a aquisição por meio da utilização de Carta de Crédito Habitacional.

22.8. No caso de existência de um único agente financeiro conveniado, este atuará, também, como agente financeiro custodiante.

22.9. Eventuais direitos de crédito gerados contra terceiros, na forma deste decreto, serão de titularidade da entidade efetivamente responsável pela disponibilização de recursos financeiros para concessão das respectivas Cartas de Crédito Habitacional.

22.10. Salvo disposição legal em sentido contrário, não se aplicará qualquer vinculação às restituições de valores das Cartas de Crédito Habitacional, exceto as previamente aplicáveis aos recursos financeiros utilizados nas suas concessões, hipótese na qual ficará mantida a vinculação original dos recursos financeiros utilizados.

23. DOS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA ACESSO À CARTA DE CRÉDITO HABITACIONAL

23.1. O cadastramento dos possíveis beneficiários da Carta de Crédito Habitacional será realizado pela PROHAB São Carlos mediante requerimento dos interessados em utilizar o instrumento.

23.2. A PROHAB cadastrará, de ofício, os possíveis beneficiários em sistema próprio, nas seguintes situações:

- a) Remoção em decorrência de obras públicas estratégicas de infraestrutura e de saneamento básico, realizadas pelo Município ou por outro Ente da Federação em parceria com o Município;
- b) Atendimento emergencial em decorrência de desastres em áreas ou imóveis de ocupação consolidada, tais como: acidentes geológicos, desabamentos, inundações, alagamentos, incêndios, contaminações químicas e outros, devidamente caracterizados pela Defesa Civil;
- c) Remoção de moradores em áreas ou imóveis de ocupação consolidada por motivo de risco, quando definida a necessidade de desocupação preventiva pela Defesa Civil e realizada a interdição das moradia pela prefeitura;
- d) Outras hipóteses constantes em programas específicos com previsão de atendimento habitacional promovidos pelo Município de São Carlos.

23.3. A PROHAB cadastrará os possíveis beneficiários em sistema próprio após o preenchimento, pelo interessado, de formulário eletrônico disponibilizado em sítio eletrônico próprio, ou mediante comparecimento na sede da PROHAB.

23.4. Realizado o cadastramento dos interessados, a PROHAB analisará a elegibilidade preliminar dos possíveis beneficiários à obtenção de Carta de Crédito Habitacional, publicandose a decisão no Diário Oficial da Cidade de São Carlos e no sítio eletrônico da PROHAB.

23.5. Para serem preliminarmente elegíveis à obtenção da Carta de Crédito Habitacional os beneficiários deverão atender às regras do Programa Moradia Para Todos.

23.6. A PROHAB poderá promover a complementação ou correção dos dados do cadastramento inicialmente realizado, atualizando os dados no sistema próprio.

23.7. A decisão de inelegibilidade deverá ser devidamente fundamentada, cabendo recurso por parte do beneficiário em caso de indeferimento, a ser dirigido a PROHAB, no prazo de 15 dias contados da publicação da decisão.

24. DOS EDITAIS DE CONCESSÃO DAS CARTAS DE CRÉDITO HABITACIONAL

24.1. A PROHAB somente poderá realizar o lançamento de editais de Concessão de Carta de Crédito Habitacional quando atendidas as seguintes condições:

- a) Existência de recursos orçamentários e financeiros específicos e disponíveis;

b) Anuência da Secretaria Municipal de Fazenda no tocante à disciplina dos encargos e condições de pagamento dos recursos disponibilizados pelo Poder Público a cada edital.

24.2. Os editais de que trata este artigo estabelecerão, de acordo com as especificidades da demanda e do programa habitacional especificamente promovido, no mínimo:

- a) As modalidades de Carta de Crédito Habitacional que serão oferecidas;
- b) Valor total a ser oferecido, a ser distribuído mediante a emissão das cartas de crédito;
- c) Valores máximos e mínimos da Carta de Crédito Habitacional a serem expedidas pela PROHAB;
- d) Valores máximos, mínimos ou únicos das prestações, se forem o caso;
- e) Juros e reajustes incidentes e tempo de amortização da dívida decorrentes da concessão de Cartas de Crédito Modalidade Convencional e Cartas de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio, inclusive encargos pelo atraso;
- f) A definição do público-alvo de beneficiários a serem atendidos pelo edital, bem como os critérios de elegibilidade para concessão do benefício;
- g) Os critérios para cálculo de comprometimento excessivo da renda familiar para fins de definição do valor da Carta de Crédito Modalidade Subsídio ou do valor reembolsável ao Município da Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio;
- h) A definição da forma de seleção dos imóveis a serem adquiridos;
- i) Programação estimada de concessão das Cartas de Crédito Habitacional;
- j) Prazo para utilização, pelo beneficiário, das Cartas de Crédito Habitacional concedidas.

24.3. Fica vedada a concessão de Cartas de Crédito Habitacional em valor global superior à disponibilidade financeira da conta gráfica do agente financeiro custodiante ou previsto a cada edital.

24.4. A cada Edital, caso o número de interessados em obter a Carta de Crédito Habitacional seja superior à possibilidade de concessão do benefício, o desempate considerará os critérios estabelecidos no regulamento específico de critérios de elegibilidade para concessão de atendimento habitacional.

24.5. Atendidos os requisitos do edital específico lançado pela PROHAB, os beneficiários declarados elegíveis à obtenção da Carta de Crédito Habitacional poderão requerer à PROHAB que encaminhe correspondência ao agente financeiro conveniado, solicitando análise da sua capacidade de obtenção de financiamento imobiliário.

24.6. O agente financeiro indicará o valor máximo de capacidade de financiamento imobiliário do beneficiário, ou indicará a sua não elegibilidade à obtenção do empréstimo pela instituição financeira.

24.7. A decisão de não elegibilidade à obtenção do crédito imobiliário pelo agente financeiro implicará, de acordo com as regras do edital específico, alternativamente:

- a) No prosseguimento do pedido de expedição de Carta de Crédito Modalidade Convencional no valor necessário à aquisição do imóvel;
- b) No prosseguimento do pedido de expedição de Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio no valor necessário à aquisição do imóvel, a aquisição do imóvel será realizada por meio de alienação fiduciária, figurando o Município como credor fiduciário;
- c) Na concessão de Carta de Crédito Modalidade Subsídio no valor necessário à aquisição do imóvel, a aquisição do imóvel será realizada por meio de alienação fiduciária, figurando o Município como credor fiduciário;
- d) No encaminhamento do beneficiário a outros programas habitacionais promovidos pelo Município.

24.8. Sendo considerada elegível à obtenção de financiamento habitacional por agente financeiro conveniado, a PROHAB realizará a análise financeira da condição do beneficiário, definindo a modalidade e o valor da Carta de Crédito Habitacional a ser fornecida, observados os parâmetros definidos no edital. A análise considerará a renda bruta familiar e o valor de comprometimento máximo da renda com financiamento imobiliário, observando-se, para tanto, critérios para definição de comprometimento excessivo da renda familiar estabelecidos em portaria da PROHAB;

24.9. A PROHAB poderá fornecer apoio aos interessados à obtenção de financiamento habitacional junto aos agentes financeiros conveniados.

24.10. Observados os limites previstos em cada edital os valores das Cartas de Crédito Habitacional Convencionais serão correspondentes:

- a) na hipótese de beneficiário elegível a financiamento habitacional realizado pelo agente financeiro conveniado, à diferença entre o valor máximo de financiamento imobiliário obtível pelo interessado, nos termos informados pela instituição financeira, e o valor da aquisição do bem constante na listagem pública prevista neste decreto;
- b) na hipótese de beneficiário não elegível a financiamento habitacional por parte do agente financeiro conveniado e nas hipóteses de programas específicos promovidos pelo Poder Público Municipal, ao valor integral de aquisição do bem constante na listagem pública prevista neste decreto.

24.11. O valor da Carta de Crédito Modalidade Subsídio corresponderá ao valor do imóvel constante na listagem pública prevista neste decreto a ser adquirido pelo beneficiário ou ao valor necessário à viabilização da contratação de financiamento habitacional junto a agente financeiro conveniado sem comprometimento da renda familiar mensal do beneficiário.

24.12. Os valores máximos não reembolsáveis na expedição da Carta de Crédito Modalidade Convencional com Subsídio serão definidos a cada edital.

25. DA LISTA PÚBLICA DE IMÓVEIS

25.1. O cadastramento de imóveis na listagem pública de unidades imobiliárias adquiríveis mediante utilização da Carta de Crédito Habitacional poderá ser realizado mediante simples solicitação por parte dos proprietários ou por intermédio de chamamentos específicos realizados pela PROHAB.

25.2. Os imóveis a serem cadastrados mediante solicitação dos proprietários deverão atender às condições estabelecidas em edital, observando-se, no mínimo, as exigências definidas no tocante aos seguintes elementos:

a) Para unidades imobiliárias prontas:

- a.1) regularidade fiscal e registral;
- a.2) metragem mínima e máxima;
- a.3) valor máximo do imóvel;
- a.4) disponibilidade imediata para transmissão de posse e propriedade;
- a.5) condições de habitabilidade;
- a.6) ausência de dívidas condominiais, se cabível.

b) para unidades imobiliárias em construção:

- b.1) regularidade fiscal e registral;
- b.2) metragem mínima e máxima;
- b.3) valor máximo do imóvel;
- b.4) registro da incorporação, nos termos da Lei nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002;
- b.5) disponibilidade para transmissão da propriedade por intermédio de instrumento particular com força de escritura pública de aquisição de imóvel e financiamento com alienação fiduciária em garantia.

25.3. A PROHAB analisará a documentação apresentada pelos proprietários previamente à inclusão do imóvel na lista pública, devendo as condições serem confirmadas no momento da escolha realizada pelo beneficiário da Carta de Crédito Habitacional.

25.4. Os chamamentos específicos realizados pela PROHAB poderão prever condições diferenciadas de elegibilidade de imóveis, nos termos dos programas habitacionais estabelecidos pela SMH DU.

25.5. As cartas de crédito serão utilizadas para pagamento de unidades imobiliárias constantes em listagem pública, disponibilizada no sítio eletrônico da PROHAB após cadastramento realizado nos termos do regulamento.

25.6. O cadastramento dos imóveis na lista será realizado independentemente de chamamento público, mediante simples adesão do interessado aos termos estabelecidos no programa Moradia para Todos e neste regulamento.

26. DAS CONTAS ESPECÍFICAS DESTINADAS À UTILIZAÇÃO DAS CARTAS DE CRÉDITO HABITACIONAL

26.1. O agente financeiro custodiante manterá conta gráfica, única e específica, de titularidade da PROHAB São Carlos, vinculada ao programa de Cartas de Crédito Habitacional.

26.2. A movimentação financeira dos recursos depositados será realizada nas seguintes hipóteses:

- a) Aos agentes financeiros conveniados, no valor das Cartas de Crédito emitidas pela PROHAB a favor de cada agente financeiro conveniado;
- b) Ao Município, quando da finalização de cada edital de concessão de Carta de Crédito Habitacional, no valor não utilizado;
- c) Ao Município, mensalmente, no valor do rendimento obtido no mês anterior;

26.3. Enquanto não utilizados, os recursos financeiros serão aplicados na forma definida pela Secretaria Municipal da Fazenda.

27. DISPOSIÇÕES FINAIS

27.1. Os casos omissos, contraditórios ou não contemplados nesta Instrução Normativa serão sanados mediante a publicação de normas complementares.

São Carlos, 28 de julho de 2023.

RODSON MAGNO DO CARMO

Presidente

PROGRESSO E HABITAÇÃO DE SÃO CARLOS – PROHAB São Carlos

DOCUMENTOS QUE INTEGRAM A PRESENTE INSTRUÇÃO NORMATIVA

ANEXO I - Modelo de matriz de responsabilidades e cronograma de ações do Plano de Trabalho - COGESTÃO

ANEXO II - Modelo de matriz de responsabilidades e cronograma de ações do Plano de Trabalho - AUTOGESTÃO

ANEXO III – Diretrizes para elaboração do Plano de Trabalho Técnico Social - PTTS

ANEXO IV – Relação de Famílias beneficiárias

ANEXO V – Declaração de Renda

ANEXO – Manual para prestação de contas OSC-MROSC