

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA ATIVAÇÃO DE IMÓVEIS – LOTE 2

RESPOSTA AOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

Processo SEI: 6011.2024/0000706-7 | Edital: Chamamento Público SMUL nº 02/2024/SMUL

#	Empresa	Item	Questionamento	Minuta de resposta SPP
1	Díada Projetos	<p>Termo de Outorga</p> <p>3.1. Critérios de elegibilidade e pontuação do projeto para cálculo da subvenção econômica.</p> <p>Quadro 3 – Critérios para adequação nas CATEGORIAS de RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO</p> <p>TEMA: Uso do Imóvel</p>	<p>Não consta expressamente a obrigatoriedade de apresentação de alvará ou de protocolo de licenciamento como documento integrante da proposta, porém, no quadro 3 (página 8 do Termo de Referência), consta tal documento para pontuação por tipo de uso do imóvel. Esclarecer em qual momento será necessário apresentar alvará para projetos licenciáveis, se na INSTRUÇÃO, na ASSINATURA DO TERMO DE OUTORGA, ou no recebimento da PRIMEIRA PARCELA DA SUBVENÇÃO.</p>	<p>A apresentação de alvará somente é necessária previamente ao início do pagamento da subvenção, conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023.</p> <p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento dos critérios para aferição dos elementos/categorias que dependem da apresentação de alvará, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Portanto, no caso de imóveis desprovidos de alvará, as solicitações podem ser instruídas sem o referido documento, desde que com outros documentos atinentes ao projeto que permitam sua devida análise.</p>
2	Díada Projetos	<p>Termo de Outorga.</p> <p>3.1. Critérios de elegibilidade e pontuação do projeto para cálculo da subvenção econômica.</p> <p>Quadro 4 – Critérios para adequação nos ELEMENTOS geradores de EXTERNALIDADE POSITIVAS DA INTERVENÇÃO</p> <p>Elemento: Incentivo à certificação de edificação sustentável</p>	<p>Considerando que certificados de sustentabilidade na construção apenas são obtidas após a conclusão da obra, poderá servir como documento comprobatório o plano para certificação do empreendimento, ou capítulo no memorial descritivo indicando as soluções que deverão ser implementadas e providências em obra para tal objetivo? Esclarecer como comprovar pontuação se não é possível obter certificação séria antes da obra concluída.</p>	<p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento do critério para aferição do elemento <i>Incentivo à certificação de edificação sustentável</i>, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, previamente ao início do pagamento da subvenção, o INTERESSADO deverá apresentar outros documentos referentes às categorias e aos elementos em que seu projeto pontuou, para fins de comprovação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Para a pontuação referente ao elemento <i>Incentivo à certificação de edificação sustentável</i>, o critério para a aferição será a observância das regras do art. 83 da Lei nº 16.402/2016.</p>
3	Díada Projetos	<p>Termo de Outorga.</p> <p>3.1. Critérios de elegibilidade e pontuação do projeto para cálculo da subvenção econômica.</p> <p>Quadro 4 – Critérios para adequação nos ELEMENTOS geradores de EXTERNALIDADE POSITIVAS DA INTERVENÇÃO</p> <p>Tema: Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis</p> <p>Elemento: Uso racional da água</p>	<p>Considerando o objetivo do chamamento, à ordem de execução dos projetos executivos (após licenciamento), é inviável a apresentação de projeto executivo para sistema de reservatório de água. Confirmar se a solução para reservação de água pluviais e pontuação do elemento ao lado indicado, poderia ser comprovada através do MEMORIAL DE ÁREAS TÉCNICAS, que compõe a documentação do processo de licenciamento dos projetos na SMUL, acompanhado de ART do especialista responsável e previsão de tal sistema no orçamento da obra?</p>	<p>A apresentação de memorial de áreas técnicas, acompanhado do respectivo ART/RRT, é viável para atendimento do critério.</p> <p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento do critério para aferição do elemento <i>Uso racional e reuso da água</i>, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, previamente ao início do pagamento da subvenção, o INTERESSADO deverá apresentar outros documentos referentes às categorias e aos elementos em que seu projeto pontuou, para fins de comprovação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p>
4	Díada Projetos	<p>Termo de Outorga</p> <p>.3.1. Critérios de elegibilidade e pontuação</p>	<p>Considerando o objetivo do tema "tecnologias e procedimentos construtivos sustentáveis", e o critério para aferição não se viabilizar na grande maioria de prédios</p>	<p>De acordo com o item 3.2, quadro 4), do Anexo I do Edital (Termo de Referência), o elemento <i>Calçada com Permeabilidade</i>, integrante do tema "Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis", será objeto de pontuação se o participante apresentar projeto de intervenção que contemple "calçada com largura mínima de</p>

		<p>do projeto para cálculo da subvenção econômica.</p> <p>Quadro 4 – Critérios para adequação nos ELEMENTOS geradores de EXTERNALIDADE POSITIVAS DA INTERVENÇÃO</p> <p>Tema: Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis Elemento: Calçada com Permeabilidade</p>	<p>existentes no centro de São Paulo, que são construídos no alinhamento das calçadas (possível apenas em caso novas construções em terrenos livres - que não são objetos do chamamento), seria mais adequado ajustar o quadro e estabelecer critério atingível, como um percentual mínimo de área ajardinada em terraços, calçadas e espaços livres para qualificação ambiental. Confirmar se, em razão da impraticabilidade de atendimento ao critério restritivo previsto no edital, que tem relação com a qualificação ambiental da área, poderão ser demonstradas outras soluções adotadas para a mesma finalidade.</p>	<p>10m (dez metros), contendo faixa permeável ajardinada e arborizada, implantada junto ao alinhamento predial, com largura de 5m (cinco metros), mantida livre de fechamentos, admitindo-se sua interrupção para implantação de acessos ao lote".</p> <p>Nesse sentido, esclarece-se que o critério apontado é plenamente atingível, considerando que, no perímetro do Requalifica Centro, há uma série de logradouros que já apresentam as referidas características relativas à dimensão de calçada.</p>
5	José Carlos de Oliveira	-	<p>Com essa aprovação o proprietário pode participar? O imóvel está na área do Requalifica Centro. Grato.</p> <p>[O Interessado encartou ao e-mail cópia do doc. SEI nº 093964433, de Despacho Deferido referente ao Alvará de Aprovação e Execução de Reforma (HIS/HMP)]</p>	<p>Os requisitos obrigatórios para elegibilidade dos PROJETOS ao recebimento da SUBVENÇÃO ECONÔMICA, são os que, cumulativamente atenderem as disposições constantes do item 4 e 5 do Edital, bem como do artigo 6º do Decreto Municipal nº 62.878/2023.</p> <p>A VALIDAÇÃO pela COMISSÃO ESPECIAL, dos documentos recebidos, ocorrerá após a entrega dos ENVELOPES DIGITAIS e irá observar as disposições constantes do item 8.4 do Edital. A conclusão da análise ocorrerá em até 60 dias contados da data de publicação do Edital no Diário Oficial, por meio da disponibilização da LISTA DE INTERESSADOS, como previsto no item 8.4.5 do Edital.</p>
6	Kruchin Arquitetura	-	<p>Nosso cliente está interessado em participar do chamamento e temos uma dúvida sobre a forma de apresentar o projeto, ainda que no item 4. Documentos e informações necessários para instrução da solicitação do Anexo I do Edital de Chamamento Público nº 02/2024/SMUL estejam pautadas as premissas e diretrizes. Não está claro para nós como o projeto deve ser apresentado: formatação, escala, detalhamento, etapa, etc. Vocês podem nos ajudar com estes esclarecimentos?</p>	<p>As exigências referentes à formatação estão dispostas no item 8.3., do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Os INTERESSADOS devem assegurar que todos os documentos constantes da proposta sejam legíveis e autênticos, além de apresentados em linguagem clara, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas (item 8.3.21 do Edital), devidamente assinados (item 8.3.18, do Edital), permitindo a apreciação do material por parte da Comissão Especial de Avaliação.</p> <p>Recomenda-se que, preferencialmente, os INTERESSADOS utilizem a Portaria nº 221/SMUL-G/2017 como fundamento para definição de padrões de apresentação dos projetos.</p>
7	Metaforma	3.2. Critérios de elegibilidade e pontuação do projeto para cálculo da subvenção econômica	<p>Para o cálculo de pontos de elegibilidade do projeto, deve-se considerar obrigatoriamente as duas categorias do Critério principal? Ex.: Para se facultável pontos em Externalidades Positivas da Intervenção, é obrigatório atender as duas categorias: Integração do projeto com a dinâmica urbana; e, Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis.</p>	<p>O PROJETO deverá, obrigatoriamente, pontuar cumulativamente em ambos os EIXOS estabelecidos no Edital, quais sejam, (i) RELEVANTE INTERESSE URBANÍSTICO; e (ii) EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO, nos termos do item 3.3.1. do Anexo I do Edital – Termo de Referência.</p> <p>No que se referente ao EIXO 'EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO', a pontuação será feita a partir dos pontos obtidos no TEMA 'Integração do projeto com a dinâmica urbana', ou no TEMA 'Tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis', ou, se for o caso, no somatório de ambos os TEMAS.</p> <p>Nesse sentido, não há previsão no edital que obrigue a cumulação entre diferentes TEMAS para pontuação no EIXO "EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO".</p> <p>Salientamos que, nos termos do item 4.1.4, item b, do Edital, os PROJETOS que obtiverem pontuação inferior a 15 (quinze) pontos no EIXO 'EXTERNALIDADES POSITIVAS DA INTERVENÇÃO' não estarão elegíveis ao CREDENCIAMENTO.</p>
8	Metaforma	3.2. Critérios de elegibilidade e pontuação do projeto para cálculo da subvenção econômica	<p>Para a categoria de Tecnologia e Procedimentos Construtivos Sustentáveis, é obrigatório a apresentação do projeto executivo junto à ART do responsável, mas em casos de projetos que ainda estão em andamento nessa categoria, é permitida a análise de estudos preliminares sobre o projeto executivo do projeto do edifício, ou deve ser um detalhamento completo desse sistema?</p>	<p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento do tema <i>Tecnologia e procedimentos construtivos sustentáveis</i>, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, previamente ao início do pagamento da subvenção, o INTERESSADO deverá apresentar outros documentos referentes às categorias e aos elementos em que seu projeto pontuou, para fins de comprovação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p>

9	Metaforma	4. Projetos e Imóveis Elegíveis ao Recebimento de Subvenção Econômica, Item “r” da lista de comprovação: Estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem arquitetônica/ Plano urbanístico, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas na proposta, incluindo se é previsto parcerias com outros agentes do setor privado para a implantação das intervenções propostas.	Qual documento podemos utilizar nesse item? Contratos podem ser considerados, ou seria preciso um “boletim de caixa” comprovando os valores desses investimentos?	<p>Esclarece-se que, de acordo com o item 8.3.21.3. do Edital e com o art. 13, § 2º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, previamente à celebração do Termo de Outorga, os INTERESSADOS deverão comprovar que detêm recursos suficientes para a realização da intervenção proposta, correspondentes ao percentual não subvencionado dos valores estimados das despesas com a intervenção.</p> <p>Os documentos passíveis de serem apresentados estão listados no referido dispositivo dos itens “a” a “f”.</p>
10	Vivian Barbour	Anexo I – Termo de Referência, Item 4.2, b), i	<p>São duas dúvidas relacionadas à comprovação de titularidade do imóvel pelo interessado, quando este é um CONDOMÍNIO EDILÍCIO.</p> <p>1. Uma vez que a Certidão da Matrícula a ser apresentada ao Chamamento não é para fins registrais, é necessário que ela tenha sido expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis há menos de 30 dias? Não há nenhuma exigência nesse sentido tanto no Edital e seus anexos como na regulamentação municipal correlata (COE c/c Portaria 221/SMUL-G/2017).</p> <p>2. A Certidão de Instituição e Especificação do Condomínio, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis, pode vir a substituir o documento de comprovação de titularidade do imóvel?</p>	<p>No que se refere à primeira pergunta, esclarece-se se que a certidão de matrícula a ser apresentada deve ser atualizada, preferencialmente emitida no ano vigente do Chamamento Público (2024).</p> <p>No que se refere à segunda pergunta, de acordo com o item 4.2., b, do Anexo I do Edital (Termo de Referência), os documentos para comprovação da titularidade do IMÓVEL pelo INTERESSADO são aqueles listados no art. 6º do COE e no item 2.1., da Portaria nº 221/SMUL-G/2017.</p>
11	Vivian Barbour	Anexo I – Termo de Referência, Quadros 3 e 4	Trata-se de questão associada à comprovação da pontuação na Tabela de Critérios. Uma vez que o Edital não exige que o projeto tenha sido previamente aprovado perante a Prefeitura, com qual(is) documento(s) podemos comprovar o enquadramento no tema “uso do imóvel” (Quadro 3) e nos elementos “fachada ativa”, “fruição pública” e “calçada com permeabilidade” (Quadro 4)?	<p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento dos critérios para aferição dos elementos/categorias, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, previamente ao início do pagamento da subvenção, o INTERESSADO deverá apresentar outros documentos referentes às categorias e aos elementos em que seu projeto pontuou, para fins de comprovação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p>
12	Vivian Barbour	Decreto Municipal 62.878/23, art. 12, §9º, c/c Anexo I – Termo de Referência, Item 3.3, página 12	<p>As referências legais ao lado indicam que, “em caso de projetos que já tenham obras iniciadas, será considerado como valor total do projeto de intervenção apresentado (Vp) (...) apenas o valor ainda não executado do projeto” (Anexo I – Termo de Referência).</p> <p>Considerando que as obras já estão em andamento e não poderão ser paralisadas para aguardar eventual credenciamento e outorga da Subvenção, podemos considerar como recorte temporal de valor ainda não executado a data de publicação do Edital do Chamamento Público? Nesse caso, o mês inicial do Cronograma Físico-Financeiro coincidirá com aquele da publicação do Edital.</p>	Esclarece-se que, para subvenções concedidas a obras já iniciadas, o recorte temporal para pagamento dos valores corresponde à data de assinatura do Termo de Outorga.
13	Rogapo Arquitetura	Cláusula 4.1.4.c e Anexo II	O fato de o imóvel ter sido notificado pela CEPEUC/SMUL como “não utilizado”, nos termos do artigo 95 da Lei Municipal nº 16.050/2014 pode ser/é impeditivo para adesão ao Chamamento Público e recebimento da subvenção?	<p>Esclarece-se que os requisitos para elegibilidade dos PROJETOS, bem como para participação dos INTERESSADOS, são aqueles listados nos itens 4 e 5 do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Nesse sentido, não há impeditivo para participação de imóvel na circunstância apresentada no pedido de esclarecimento.</p>

14	Rogapo Arquitetura	Cláusula 4.1.4.c e Anexo II	O fato de o imóvel estar atualmente sujeito ao IPTU progressivo, nos termos do artigo 98 da Lei Municipal nº 16.050/2014, pode ser/é impeditivo para adesão ao Chamamento Público e recebimento da subvenção?	<p>Esclarece-se que os requisitos para elegibilidade dos PROJETOS, bem como para participação dos INTERESSADOS, são aqueles listados nos itens 4 e 5 do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Nesse sentido, não há impeditivo para participação de imóvel na circunstância apresentada no pedido de esclarecimento. A restrição posta no âmbito da Subvenção Econômica, nos termos do Decreto nº 62.878/2023, é quanto à notificação após a assinatura do Termo de Outorga.</p>
15	Rogapo Arquitetura	Cláusula 4.1.3 e Anexo I, Item 3.1.c	O imóvel para o qual se pretende obter a subvenção será restaurado/reformado com a finalidade econômica de locação de unidades residenciais. Diante disso, questiona-se se o fato de imóvel possuir finalidade econômica de locação, ainda que para fins residenciais, obstará a sua classificação como Habitação de Interesse Social (“HIS”) ou como Habitação de Mercado Popular (“HMP”)? Alternativamente, há a possibilidade de se produzir imóvel HIS ou HMP para locação utilizando-se da subvenção econômica? Solicita-se a indicação de quais as classificações podem ser atribuídas ao imóvel com finalidade econômica de locação para fins residenciais, para fins do Chamamento Público.	<p>Esclarece-se que, de acordo com o item 3.1. do Anexo I do Edital (Termo de Referência), os PROJETOS destinados aos usos Habitação de Interesse Social (HIS) e de Habitação de Mercado Popular (HMP) deverão observar as normas edilícias estabelecidas pelo Decreto Municipal nº 63.130/2024, durante o prazo de vigência do TERMO DE OUTORGA, além das demais legislações correlatas. Salienta-se que o Chamamento Público permite a participação de projetos de requalificação de imóveis classificados como HIS ou HMP e que têm como destinação tanto a alienação do bem quanto a locação das unidades.</p>
16	Rogapo Arquitetura	Itens 4 e 5 do Edital	Imóvel para o qual já tenha sido protocolado requerimento de adesão ao Programa Requalifica Centro – Lei Municipal nº 17.577/2021 -, mas que ainda não tenha obtido o Alvará de Aprovação e de Execução de Requalificação poderá se beneficiar do Chamamento Público e da respectiva subvenção?	<p>Esclarece-se que os requisitos para elegibilidade dos PROJETOS, bem como para participação dos INTERESSADOS, são aqueles listados nos itens 4 e 5 do Edital do Chamamento Público.</p> <p>A apresentação de alvará somente é necessária previamente ao início do pagamento da subvenção, conforme o artigo 9º, § 4º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023.</p> <p>Esclarece-se que, no momento da INSTRUÇÃO DA SOLICITAÇÃO, para atendimento dos critérios para aferição dos elementos/categorias que dependem da apresentação de alvará, os INTERESSADOS poderão apresentar documentos que ilustrem e/ou apresentem o conteúdo dos PROJETOS ou que possam contribuir com a sua avaliação, como estudos, memoriais, projetos, levantamentos, pareceres e pesquisas, conforme disposto no item 8.3.5., c, do Edital do Chamamento Público.</p> <p>Da mesma forma, o item 4.2., do Anexo I do Edital (Termo de Referência), também estabelece a faculdade ao INTERESSADO para apresentação de documentos suplementares aos PROJETOS, desde que sirvam ao esclarecimento ou fundamentação das informações alegadas no âmbito da SOLICITAÇÃO.</p> <p>Portanto, no caso de imóveis desprovidos de alvará, as solicitações podem ser instruídas sem o referido documento, desde que com outros documentos atinentes ao projeto que permitam sua devida análise.</p>
17	Rogapo Arquitetura	Itens 4 e 5 do Edital	Imóvel que já tenha iniciado as obras / cuja obra já esteja em andamento poderá se beneficiar do Chamamento Público e da respectiva subvenção?	<p>O Chamamento Público permite a participação de projetos com obras em andamento, desde que atendam aos requisitos de elegibilidade listados nos itens 4 e 5 do Edital.</p> <p>Esclarece-se que, nos termos do item 3.3.1.3, do Anexo I do Edital (Termo de Referência) e do art. 12, § 9º, do Decreto Municipal nº 62.878/2023, será considerado como valor total do projeto de intervenção apresentado apenas o valor ainda não executado do projeto.</p>