



Prefeitura do Município de  
**Itapecerica da Serra**

## **PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA (PPP)**

Produção de habitação de interesse social/habitação de mercado popular (HIS/HMP) e reassentamento de famílias em área de risco com recuperação ambiental

### **PARECER TÉCNICO AMBIENTAL**

**COOPERATIVA HABITACIONAL BIOHOUSE E PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPECERICA DA SERRA (PMIS)  
Conjunto Habitacional “Residencial Mirangaba”  
Município de Itapecerica da Serra - SP**

**AGOSTO/2024**



## **1 INTRODUÇÃO**

O projeto apresentado trata-se de uma parceria público-privada (PPP) entre a Cooperativa Habitacional BIOHOUSE (BIOHOUSE) e a Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra (PMIS), com o objetivo de produzir habitações de interesse social (HIS) e habitações de mercado popular (HMP), bem como reassentar famílias localizadas em áreas de risco, além de promover a recuperação ambiental dessas áreas.

## **2 CONTEXTO E JUSTIFICATIVA**

O projeto insere-se em um cenário onde há a necessidade urgente de regularizar uma área urbana ocupada de maneira irregular, em local classificado como área de risco, suscetível a deslizamentos e outros desastres naturais. A iniciativa visa não apenas solucionar a questão habitacional dessas famílias, mas também mitigar os riscos ambientais e sociais associados a essas ocupações irregulares.

Desta forma, a PPP objetivará: produzir habitações do tipo HIS e, como forma de compensação, outorga social e ambiental vinculada ao aumento do potencial construtivo de um empreendimento do tipo HMP; remover as famílias inseridas em áreas de risco e em ocupação irregular; reassentar as famílias cadastradas pela municipalidade para o empreendimento da PPP; incorporar o empreendimento HIS ao patrimônio público; promover a recuperação ambiental da área degradada pela ocupação irregular e; realizar a conformação da área de preservação permanente (APP) e implantar a praça pública na área remanescente.

## **3 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

O empreendimento denominado “Residencial Mirangaba” será composto por 650 (seiscentas e cinquenta) unidades habitacionais, distribuídas em 04 (quatro) torres, cada uma com 25 (vinte e cinco) pavimentos e, dentre elas, 25 (vinte e cinco) unidades habitacionais serão destinadas a pessoas com deficiência (PCD), que estarão dispostas em uma propriedade com área total correspondente a



10.148,00m<sup>2</sup> (dez mil e cento e quarenta e oito metros quadrados), localizada a Rua Mirangaba, 127, bairro Jardim Itapeçerica, município de Itapeçerica da Serra - SP, conforme apresentado no ANEXO I.

Além das habitações, o empreendimento contará com áreas comuns destinadas a atividades recreativas e sociais, além de áreas destinadas a armazenagem dos resíduos sólidos (lixo domiciliar, lixo reciclável e lixo orgânico) para fins de coleta seletiva. A segurança será garantida por uma única portaria com controle de acesso e, para garantir uma gestão condominial adequada, cada torre contará com um síndico, fazendo com que as necessidades de cada unidade sejam observadas e as regras e sanções cumpridas.

#### **4 ASPECTOS LEGAIS E REGULATÓRIOS**

O projeto baseia-se na Lei Estadual nº 12.233/2006, que regulamenta as áreas de recuperação ambiental (ARA) e os programas de recuperação de interesse social (PRIS). Essa lei fornece o arcabouço legal para a compensação de uso e ocupação do solo não conformes, mediante medidas de compensação de natureza urbanística, sanitária ou ambiental.

O empreendimento será implantado em zona predominantemente residencial (ZPR), conforme estabelece a Lei Complementar Municipal nº 26/2012, que dispõe sobre a regulamentação urbanística do município de Itapeçerica da Serra, bem como encontra-se inserido em subárea de urbanização consolidada (SUC), conforme estabelece a Lei Estadual nº 12.233/2006, devidamente regulamentada pelo Decreto Lei nº 51.686/2007.

Em virtude ao excedente ao módulo mínimo em SUC (CA=1) estabelecido na Lei Estadual nº 12.233/2006, a compensação se dará mediante a doação de 78 (setenta e oito) unidades habitacionais autônomas, distribuídas em 02 (duas) torres, cada uma com 06 (seis) pavimentos, a serem construídas pela BIOHOUSE, que serão edificadas em área pertencente a PMIS, objeto de convênio firmado nos moldes da PPP, estabelecida no TERMO DE COLABORAÇÃO resultante do CHAMAMENTO



PÚBLICO Nº 003/2023, acostado no EDITAL Nº 084/2023, nos termos do Decreto Municipal nº 2.672/2017 e, em atendimento aos ditames contidos no artigo 66, artigo 67, alíneas III, IV e V e artigo 68, alínea I, da Lei Estadual 12.233/2006. Este documento é apresentado no ANEXO II.

Estas unidades serão implantadas no empreendimento denominado “Residencial Caraguatatuba”, em imóvel situado a Rua Caraguatatuba, s/nº, bairro Jardim Montezano (Vila João Montezano), município de Itapeçerica da Serra - SP, com área total correspondente a 4.530,37m<sup>2</sup> (quatro mil e quinhentos e trinta metros quadrados e trinta e sete centímetros quadrados) situado a 1,8km de distância, por via trafegável, ou, a 1,35km de distância, em linha reta, do “Residencial Mirangaba”, conforme disposto no ANEXO III.

A PPP do empreendimento baseou-se no modelo fundamentado no artigo 41, alínea I, parágrafo 1º e parágrafo único, item 8, além do artigo 42, da Lei Estadual nº 12.233/2006, qual seja, o programa de recuperação de interesse social (PRIS) para área de recuperação ambiental 1 (ARA 1), garantindo que o local é uma área de ocorrência de assentamentos habitacionais de interesse social, desprovido de infraestrutura de saneamento ambiental e que o projeto objetiva reassentar a população moradora da ARA que terá de ser removida em virtude as ações previstas para o local.

Não obstante, buscou-se amparo a luz dos artigos 66 e 67, alíneas III e VI do referido diploma legal, visto que as famílias objeto do reassentamento estão cadastradas e vinculadas ao programa da PPP, bem como a área de risco está cadastrada e mapeada na base de dados municipal; que parte das habitações ali existentes foram removidas durante episódios de desabamento e os moradores atingidos estão sob amparo de auxílio moradia; as habitações remanescentes ainda estão ocupadas e sob risco; os moradores resistem a saída dos imóveis e, as intervenções destinadas ao local culminarão no abatimento de cargas poluidoras na região, uma vez deixarão de ocorrer lançamentos de efluentes e o carreamento de solo para o curso d’água que incide no local e haverá a recuperação ambiental integral da área, por meio da conformação geotécnica (taludes e contenções), obras de drenagem, revegetação das áreas objeto de intervenção, recomposição da APP e



constituição de praça em área pública remanescente, conforme disposto no ANEXO IV.

Por fim, a necessidade de comunicação a Agência da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê, por meio de seu escritório regional da APRM-G foi devidamente observada, sob a ótica do artigo 72 do referido diploma legal, movimento o qual deverá ser realizado quando das aprovações das medidas de compensação a serem aplicadas ao empreendimento objeto de avaliação.

Cabe ressaltar que o empreendedor encontra-se ciente de todas as necessidades legais para o licenciamento do empreendimento e, portanto, está a realizar a obtenção das aprovações prévias necessárias ao protocolo de processo de obtenção de Certificado de Aprovação junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais (GRAPROHAB), por meio dos órgãos e das autarquias competentes - Grupo Técnico de Licenciamento Ambiental (GTLA), Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), ENEL São Paulo e Instituto Nacional do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) - possuindo as respectivas certidões e aprovações prévias ao protocolo do processo de licenciamento junto ao GRAPROHAB.

## **5 ANÁLISE CRÍTICA DO PROJETO**

O modelo pretendido promove uma estratégia que culmina na viabilidade de um conjunto de ações que sejam sustentáveis sob a ótica da tríade ambiente-sociedade-economia, visto que possibilita a desafetação de áreas ambientalmente instáveis, promove a melhoria da qualidade de vida população e, viabiliza economicamente a implantação de empreendimentos.

Assim, este tipo de parceria torna-se atrativa visto que se apresenta como alternativa para o incremento de investimentos na produção de empreendimentos do tipo HIS e de projetos de recuperação ambiental de áreas degradadas, além da compensação aos índices urbanísticos, nos moldes da compensação prevista na Lei Estadual nº 12.233/2006.



Espera-se o abatimento de cargas poluidoras oriundas do lançamento de esgoto da área de ocupação irregular da ordem de 1.872m<sup>3</sup>/mês, considerando-se 78 (setenta e oito) famílias, com média habitacional de 4pessoas/família ou 312 pessoas e estimativa de efluentes (água servida e esgoto) de 0,2m<sup>3</sup>/pessoa/dia, baseando-se nos dados obtidos junto a Norma Técnica Sabesp NTS0181 - ver 5: errata 1 - Dimensionamento do ramal predial de água, cavalete e hidrômetro - primeira ligação (disponível em: <https://normastecnicas.sabesp.com.br/>), elaborada pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP). Este volume resulta num montante de 22.460m<sup>3</sup>/ano, o que equivale a 09 piscinas olímpicas, uma vez que, segundo o Competition regulations - in force as from 1 July 2024, emitido pela World Aquatics, antiga Federação Internacional de Natação (FINA), cada piscina olímpica contém 2.500m<sup>3</sup> de água.

No que tange a carga poluidora oriunda do lançamento de resíduos sólidos, tem-se que serão abatidos 12,16t/mês de resíduos sólidos urbanos, considerando-se uma população de 312 pessoas e uma taxa de geração de 0,0013t/pessoa/dia, baseando-se nos dados obtidos junto ao Panorama dos resíduos sólidos no Brasil, 2023 (disponível em: [https://www.abrema.org.br/wp-content/uploads/dlm\\_uploads/2024/03/Panorama\\_2023\\_P1.pdf](https://www.abrema.org.br/wp-content/uploads/dlm_uploads/2024/03/Panorama_2023_P1.pdf)), elaborado pela Associação Brasileira de Resíduos e Meio Ambiente (ABREMA) e, este volume resulta num montante de 146t/ano e, para efeito de atendimento dos termos preconizados em lei, este volume pode ser considerado como abatimento de carga poluidora, visto que a área de ocupação irregular não possui via de acesso ao local, uma vez que esta ocupa uma área de risco geotécnico e inserida as margens do curso d'água.

Contudo, com base nas diretrizes emitidas para avaliação da viabilidade de implantação do empreendimento, a SABESP realizou a extensão da rede coletora até o poço de visita (PV) que atenderá ao "Residencial Mirangaba", conforme apresentado no ANEXO V. Em avaliação a imagem de satélite da região, concluiu-se que aproximadamente 230 edificações deverão ser interligadas a esta rede implantada, impactando assim na redução da carga meta do município. Desta forma, espera-se o abatimento de cargas poluidoras oriundas do lançamento de esgoto da área de entorno ao traçado da ordem de 5.520m<sup>3</sup>/mês, considerando-se 230 (duzentas e trinta) famílias, com média habitacional de 4pessoas/família ou 920



peças e estimativa de efluentes (água servida e esgoto) de 0,2m<sup>3</sup>/pessoa/dia, baseando-se nos dados obtidos junto a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (SABESP), resultando assim num montante de 66.240m<sup>3</sup>/ano, o que equivale a 26 piscinas olímpicas.

Comparando-se os custos das formas de compensação, conforme o artigo 66 da Lei Estadual nº 12.233/2006, a aquisição de uma propriedade para averbação de área será em torno de R\$762.500,00 (setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), ao passo da compensação de 610 (seiscentas e dez) unidades habitacionais em SUC, com 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de propriedade, ou seja, 152.000,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois mil metros quadrados) de área total de propriedade, ao custo médio de R\$5,00/m<sup>2</sup>.

Por outro lado, se o empreendedor optar pela outorga onerosa, deverão ser gastos R\$404.125,00 (quatrocentos e quatro mil e cento e vinte e cinco reais), ao passo da compensação das mesmas 610 (seiscentas e dez) unidades habitacionais em SUC, com 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área de propriedade, ou seja, 152.000,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta e dois mil metros quadrados) de área total de propriedade, ao custo médio de R\$2,65/m<sup>2</sup>, que equivale a 0,5% (meio por cento) do valor venal do metro quadrado, segundo o extrato do IPTU para o imóvel no ano de 2024, obtido junto a PMIS.

Por fim, a execução das medidas estabelecidas na PPP, quais sejam, a execução de ações urbanísticas, sociais e ambientais - retirar pessoas em área de ocupação irregular (invadida) e em área de risco, atualmente locadas em área particular do empreendimento e em área adjacente pública de 4.540,00m<sup>2</sup> (Área de Parque do Loteamento Jardim Itapeverica II) através da realocação das pessoas para outro empreendimento a ser construído para conjunto habitacional, contendo 78 unidades, em área pública próxima a área de remoção no município de Itapeverica da Serra e; a recuperação ambiental da área pública adjacente ao empreendimento de 4.540,00m<sup>2</sup> (Área de Parque do Loteamento Jardim Itapeverica II) para mitigação da área de risco, remoção das construções irregulares para local licenciado e projeto de recomposição da vegetação do terreno para plantio de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica de forma a melhorar a proteção do solo e recursos hídricos no local a



partir de firmamento de TCRA com os custos pelo próprio requerente - terá o custo total R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), conforme disposto no Termo de referência para chamamento público de construtora especializada para realização de construção de unidades habitacionais, elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMH DU), apresentado no ANEXO VI.

Conforme exposto, é possível demonstrar que o valor das obras da PPP sobrepõe aos demais valores, seja por averbação fundiária ou onerosa, para feito de compensação dos índices urbanísticos, promovendo um consistente ganho ambiental, seja pela remoção e redução das cargas de efluentes de esgoto, cargas difusas (resíduos sólidos urbanos, entre outros) e a própria recuperação da função do corpo hídrico no trecho à jusante da invasão onde se encontra a APP.

Enfatiza-se, também, o caráter social da PPP, do valor imensurável da vida, pela remoção de famílias em risco, em local onde parte da área sofreu escorregamento, felizmente sem vítimas, mas que dessa forma poderão viver em segurança em local dotado de infraestrutura urbana e equipamentos públicos, como, escola e posto de saúde. Caso optasse pela alternativa da bolsa aluguel, a remoção dessas famílias custaria ao erário a quantia de R\$500,00/família/mês, significando um valor mensal de R\$39.000,00/mês, ou, um total de R\$468.000,00/ano, além dos custos da recuperação ambiental, que faz parte dos termos da PPP.

Entende-se que o empreendedor cumpre sua função social de aplicação de parte do valor geral de vendas (VGV) em ações sociais e agregando ganho ambiental e reduzindo custos ao orçamento público. A compensação pela construção das 78 (setenta e oito) unidades na área de reassentamento do “Residencial Caraguatatuba” se dará na área pública remanescente a da matrícula maior, que foi destacada para o empreendimento.

## **6 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES**

Tendo em vista ao exposto e aos critérios técnicos estabelecidos, o projeto de PPP para a produção de HIS/HMP e reassentamento de famílias em área de risco com



Prefeitura do Município de

**Itapeçerica da Serra**

recuperação ambiental apresenta-se como uma solução inovadora e necessária para resolver questões habitacionais e ambientais no município de Itapeçerica da Serra - SP.

Contudo, é fundamental que todos os aspectos do projeto, desde sua viabilidade financeira até os impactos sociais e ambientais, sejam cuidadosamente planejados e monitorados para garantir o sucesso da iniciativa.

Portanto, conclui-se que o empreendimento, localizado no município de Itapeçerica da Serra - SP, deve atender os seguintes requisitos para que seja objeto de licenciamento:

- Submeter o empreendimento a todos órgãos e autarquias necessárias, de modo a obter as autorizações, avaliações, certidões e diretrizes necessárias a continuidade do processo de obtenção de Certificado de Aprovação junto ao GRAPROHAB;
- Realizar um estudo de viabilidade econômica detalhado a época da implantação, para validação dos valores a serem dispendidos a época das obras;
- Assegurar que as ações de recuperação ambiental sejam executadas conforme as melhores práticas;
- Garantir que as famílias reassentadas tenham acesso a todos os serviços públicos essenciais;
- Estabelecer mecanismos de monitoramento contínuo para acompanhar o progresso do projeto e fazer ajustes conforme necessário.



Prefeitura do Município de  
**Itapeçerica da Serra**

## EQUIPE TÉCNICA

| <b>Profissional</b>                              | <b>Qualificação profissional</b>            | <b>Registro em conselho de classe/cadastro IBAMA</b> |
|--|---|--|
| Flávio de Souza Rodrigues<br>Responsável técnico | Biólogo<br>Engenheiro ambiental e sanitário | CRBio: 40.178/01-D<br>CTF IBAMA: 8457105             |



## ANEXO I - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DO RESIDENCIAL MIRANGABA





## ANEXO II - TERMO DE COLABORAÇÃO EMITIDO PELA PMIS



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 003/2023

EDITAL Nº 084/2023

ANEXO IX

TERMO DE COLABORAÇÃO

CELEBRA-SE O TERMO DE COLABORAÇÃO, CONFORME A LEI FEDERAL Nº 13.019, de 31 de Julho de 2014, ALTERADA PELA LEI FEDERAL Nº 13.024, de 14 de Dezembro de 2015 E O DECRETO MUNICIPAL Nº 2630, de 28 de Dezembro de 2016, ENTRE A ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA E A Cooperativa Habitacional Biohouse, QUE DE COMUM ACORDO FIRMAM O TERMO DA PRESENTE PARCERIA, VISANDO A EXECUÇÃO DO PROJETO DE 78 UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL CONFORME PLANTA, MEMORIAL E ART ANEXOS, O LOTE SERÁ FORNECIDO É DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA. PROCESSO Nº 118/2023.

Pelo presente e na melhor forma de direito, de um lado o **MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**, com sede na Avenida Eduardo Roberto Daher, 1.135 – Centro – Itapeçerica da Serra – SP – CEP 06850-040, inscrito no CNPJ sob nº 46.523.130/0001-00, representado pelo Prefeito Municipal, **DR. FRANCISCO TADAO NAKANO**, portador do RG nº 12.519.484-5 e CPF nº 022.990.098-41 e pelo Secretário Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Senhor Edson Luis de Carvalho, portadora do RG nº 18925980 e CPF nº 094.002.048-33, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e de outro lado a empresa Cooperativa Habitacional Biohouse, com sede na Rua Mirangaba, 127 - Bairro Jd, Itapeçerica-SP – CEP 06853-350, inscrita no CNPJ sob nº 31.603.660/0001-90, representada por seu Diretor/Presidente, Senhor Carlos Oliveira Santos, portador do RG nº 189977255 e CPF nº 132.352.238-78, doravante denominada Cooperativa Habitacional Biohouse, resolvem **FIRMAR**, o presente **TERMO DE COLABORAÇÃO** em parceria entre as partes, em conformidade com a Lei Federal nº 13.019, de 31 de Julho de 2014, alterada pela Lei Federal nº 13.024, de 14 de Dezembro de 2015, cumulada com o Decreto Municipal nº 2630, de 28 de Dezembro de 2016, nos seguintes termos:

### Cláusula Primeira – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Termo de Colaboração da presente parceria, visando a execução do projeto de 78 unidades habitacionais de interesse social conforme planta, memorial e ART anexos, o lote será fornecido pela prefeitura (matrícula, croqui do local anexo) e a obra será custeada pela empresa interessada no projeto, a demanda a ser inserida no local será integralmente indicada pela Secretaria de Habitação.

### Cláusula segunda – DA VIGÊNCIA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

2.1. A vigência do presente Termo de Colaboração será pelo período de **24 meses a partir do início da obra**, podendo ser prorrogado de acordo com a Lei Federal nº 8.666/93 e atualizações posteriores e mediante concordância das partes.

**Cláusula terceira - DO PRAZO DE EXECUÇÃO**

3.1. A empresa selecionada Cooperativa Habitacional Biohouse deverá desenvolver o trabalho previsto no presente termo respeitando as legislações e diretrizes vigentes, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da aprovação dos documentos exigidos no item 8.3 do Edital e liberação da ordem de início expedida pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano

**Cláusula quarta – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO**

4.1. O acompanhamento da execução do projeto colimado por este Termo de Colaboração, caberá à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que deverá juntamente com a empresa selecionada Cooperativa Habitacional Biohouse, supervisionar e avaliar as atividades da mesma, com a participação dos sujeitos envolvidos na ação, conforme previsto no Decreto Municipal nº 2.630/2016.

4.1. Fica o Sr. (a) Edson Luis de Carvalho, portador do CPF nº 094.002.048-33, responsável pela gestão do presente contrato, de acordo com os § 1º e 2º do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

4.2. Fica o servidor Adriana Matos Andrade Fernandes Tiago, portador do CPF nº 398.815.148-35, responsável pela fiscalização do presente contrato, de acordo com os § 1º e 2º do Artigo 67 da Lei nº 8.666/93.

**Cláusula Quinta – DO BENEFÍCIO E REQUISITOS**

5.1. – A execução do projeto não acarretará ônus para o Município.

5.2. A empresa selecionada poderá usar as unidades habitacionais como forma de compensação ambiental, desde que aprovado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

5.3. - A empresa deverá seguir as recomendações a seguir:

- 5.3.1. Custear toda a obra;
- 5.3.2 A demanda habitacional será integralmente indicada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.
- 5.3.3. Possuir cadastro de engenheiro no Município para acompanhamento da execução da obra;
- 5.3.4. Seguir integralmente o projeto e memorial descritivo proposto pelo Município.

**Cláusula sexta – DAS OBRIGAÇÕES DA EMPRESA SELECIONADA**





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

- 6.1. Manter, na direção dos serviços, profissional legalmente habilitada pelo CREA, que será seu preposto.
- 6.2. Substituir, dentro de 24 (vinte e quatro) horas, o pessoal cuja presença no local dos serviços for julgada inconveniente pela ADMINISTRAÇÃO, incluindo-se o responsável.
- 6.3. Analisar, do ponto de vista executivo, os documentos técnicos integrantes do presente termo e comunicar por escrito à Secretaria de Habitação as discrepâncias, omissões ou erros, inclusive quaisquer transgressões às Normas Técnicas, regulamentos ou leis, no prazo de 02 (dois) dias contados da data da assinatura do mesmo, sendo que a comunicação não ensejará o direito de reclamar no futuro quaisquer prejuízos que julgar haver sofrido, quer administrativa ou judicialmente.
- 6.4. Promover a organização técnica e administrativa dos serviços objeto deste Termo, de modo a conduzi-los eficaz e eficientemente, de acordo com os documentos e especificações que o integram no prazo determinado.
- 6.5. Conduzir os serviços em estrita observância com as normas da Legislação Federal, Estadual e Municipal, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo o local dos serviços sempre limpo e na melhores condições de segurança, higiene e disciplina.
- 6.6. Refazer, às suas expensas, os serviços executados em desacordo com o estabelecido no Projeto e os que apresentarem defeitos de material ou vício de construção, pelo prazo de 05 (cinco) anos, contados a partir da data de emissão do Termo de Recebimento Definitivo.
- 6.7. Responder, civil e criminalmente, por todos os danos, perdas e prejuízos que por dolo ou culpa no cumprimento da execução, venha direta ou indiretamente provocar ou causar por si ou por seus empregados à ADMINISTRAÇÃO ou terceiros.
- 6.8. Confeccionar, instalar e preservar, às suas expensas, desde o início dos serviços, as placas de obra conforme modelo fornecido pela Prefeitura.
- 6.9. Comunicar à Prefeitura, no prazo de 12 (doze) horas, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local dos serviços.
- 6.10. Cumprir todas as solicitações e exigências feitas pela Prefeitura no livro de Ocorrências.
- 6.11. Prestar todo esclarecimento ou informação solicitada pela ADMINISTRAÇÃO, ou por seus prepostos, garantindo-lhes o acesso, a qualquer tempo, ao local da obra, bem como aos documentos relativos aos serviços executados ou em execução.
- 6.12. Paralisar, por determinação da ADMINISTRAÇÃO, qualquer serviço que não esteja sendo executado de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

segurança de pessoas ou bens de terceiros.

6.13. Arcar com todos os custos das demolições, reparações e reconstruções que seja obrigada a fazer em consequência de negligência no cumprimento de suas obrigações contratuais ou legais.

6.14. Arcar com todos os encargos e obrigações de natureza trabalhista, previdenciária, acidentária, tributária, administrativa e civil decorrentes da execução dos serviços.

**Cláusula sétima – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

7.1. Prestar à empresa eventualmente selecionada todos os esclarecimentos necessários à execução da obra.

7.2. Liberar o acesso ao local da execução do projeto mencionado na Cláusula primeira.

7.3. Proceder à orientação, fiscalização e avaliação dos trabalhos desenvolvidos que se relacionem com a execução do projeto oriundo deste Termo de Colaboração;

7.4. Sustar qualquer serviço em execução que comprovadamente não esteja sendo executado com toda a boa técnica ou que ponha em risco a segurança pública ou bens do Município, ou ainda por inobservância e/ou desobediência às ordens ou instruções exigidas pela municipalidade, cabendo à empresa todos os ônus da paralisação.

7.5. Fiscalizar todas as solicitações, reclamações, exigências ou observações relacionadas com a execução dos serviços, feitas pela empresa ou seus prepostos, ou vice-versa, nas hipóteses em que couber, somente produzirão efeitos vinculatórios desde que processadas por escrito e registradas no Livro de Ocorrências da Obra.

7.6. Providenciar, em caso de descumprimento do objeto, desvio de finalidade, entre outros, a devida aplicação de sanções.

7.7. Designar Comissão de Monitoramento e Avaliação, que será responsável pela gestão da parceria, com poderes de controle e fiscalização.

**Cláusula oitava – DAS SANÇÕES**

8.1. Na hipótese da empresa Selecionada incorrer em inexecução total ou parcial do projeto, sujeitar-se-á, segundo a gravidade da falta cometida, na aplicação das seguintes penalidades:

8.1.1. Suspensão temporária do direito de licitar com o Município de Itapeçerica da Serra, bem como o impedimento de com ele contratar, pelo prazo de até 2 (dois) anos;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇERICA DA SERRA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

8.1.2. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública.

8.1.3. Nos casos de declaração de inidoneidade, a empresa penalizada poderá, após decorrido o prazo de 02 (dois) anos da declaração, requerer a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida se a empresa ressarcir a administração pelos prejuízos resultantes, e desde que cessados os motivos determinantes da punição.

8.1.4. Na aplicação das sanções aqui previstas será garantida a defesa prévia do interessado, no respectivo processo, no prazo de 10 (dez) dias para declaração de inidoneidade e prazo de 05 (cinco) dias úteis para as demais penalidades.

**Cláusula Nona – DA RESCISÃO**

9.1. O presente Termo de Colaboração poderá ser rescindido nos seguintes casos:

9.1.1. inadimplemento de suas Cláusulas;

9.1.2. denúncia de uma das partes concordantes mediante aviso escrito e prévio com 60 (sessenta) dias de antecedência;

9.1.3. a qualquer tempo por mútuo acordo; ou

9.1.4. unilateralmente, de pleno direito e a critério do **MUNICÍPIO**, por irregularidades providas na administração da empresa selecionada, apontadas pela Secretaria Municipal de Habitação Desenvolvimento Urbano ou por denúncia devidamente comprovada.

**Cláusula Décima - DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. Os casos omissos que surgirem na execução do presente Termo de Colaboração serão solucionados pela Comissão de Análise e Seleção dos interessados no Chamamento Público.

10.2. Integram o presente contrato o edital da licitação originária, o memorial descritivo dos serviços a serem executados, plantas e planilha de orçamento e quantitativo.

10.3. Na contagem dos prazos mencionados neste contrato excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento.

10.4. Só se iniciam e vencem os prazos mencionados neste edital em dia útil e em dia de expediente da PMIS

**Cláusula Décima Primeira – DO FORO**

11.1. As partes elegem o Foro da Comarca de Itapeçerica da Serra, para qualquer



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEÇICA DA SERRA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**

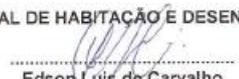
procedimento judicial ou extrajudicial oriundo deste Termo e de suas eventuais modificações.

E, achando-se as partes ajustadas, assinam este Termo de Colaboração na presença das testemunhas abaixo.

Itapeçica da Serra, 11 de Junho de 2023

  
**MUNICÍPIO DE ITAPEÇICA DA SERRA**  
**DR. FRANCISCO TADAÓ NAKANO**  
Prefeito

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO**

  
.....  
Edson Luís de Carvalho

**EMPRESA SELECIONADA** Cooperativa Habitacional Biohase  
**CARGO:** Presidente

**TESTEMUNHAS:**

1ª.

2ª.



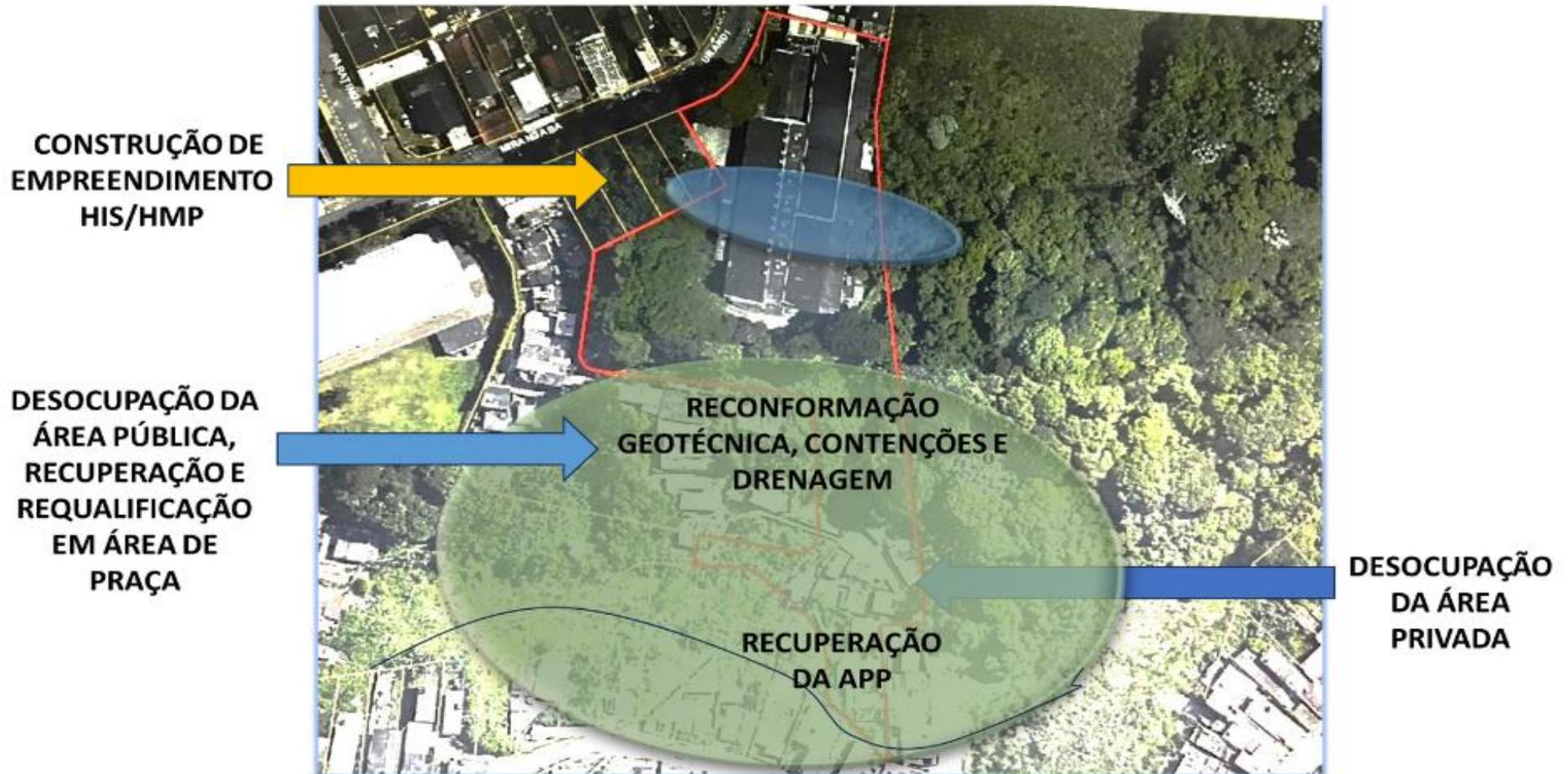
## ANEXO III - LOCALIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DO RESIDENCIAL CARAGUATATUBA

ÁREA MUNICIPAL PARA REASSENTAMENTO DAS FAMÍLIAS  
ORIUNDAS DA ÁREA DE RISCO, COM INFRAESTRUTURA E  
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS





## ANEXO IV - CONCEPÇÃO DAS INTERVENÇÕES A SEREM REALIZADAS







# ANEXO VI - TERMO DE REFERÊNCIA PARA CHAMAMENTO PÚBLICO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVERICA DA SERRA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
Av. Eduardo Roberto Dahm, 1.135 – Centro – CEP 06850-040

## TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CHAMAMENTO PÚBLICO DE CONSTRUTORA ESPECIALIZADA PARA REALIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS CONFORME PROJETO ANEXO.

### 1. OBJETO

O objeto deste Termo de Referência é a diretriz para o chamamento público que irá fechar com a empresa com os requisitos necessários para construção de 78 unidades habitacionais em um lote público conforme documentação enviada.

### 2. LOCAL DA ÁREA

| ENDEREÇO        | MATRÍCULA         | ÁREA EM M² | Nº DE DOMICÍLIOS |
|-----------------|-------------------|------------|------------------|
| Rua Caraguatuba | 124.003 e 124.004 | 88.686,87  | 78 aptos         |

### 3. ETAPA DE TRABALHO

Após a construtora selecionada pelo departamento de suprimentos apresentar a documentação necessária para ganhar o chamamento, deverá protocolar na secretaria de Habitação o projeto da obra em modelo simplificado para análise se está de acordo com o projeto base e aprovação no planejamento e meio ambiente antes do início da obra.

As peças técnicas digitais devem ser apresentadas em formato .dwg e impressas em A0 ou A1, em escala 1/100).

Após a aprovação da Secretaria de Planejamento e Meio ambiente o início da obra deverá ser imediato, devendo ser concluída no prazo máximo de 24 meses.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPEVERICA DA SERRA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
Av. Eduardo Roberto Dahm, 1.135 – Centro – CEP 06850-040

### 4. VALOR ESTIMADO DA OBRA

R\$ 8.000.000,00 ( Oito milhões de reais).

### 5. BENEFÍCIO

A construtora selecionada poderá usar as unidades habitacionais como forma de compensação ambiental desde que aprovado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

### 6. REQUISITOS

A construtora deverá seguir as recomendações a seguir:

- Custear toda a obra.
- A demanda habitacional será integralmente indicada pela secretaria de Habitação.
- Possuir cadastro de engenheiro no município para acompanhamento da execução da obra.
- Seguir integralmente o projeto completo anexo e memorial.

### 7. PLANO DE TRABALHO

Deverá ser apresentado através de planilhas de medição trimestrais contendo a descrição detalhada do trabalho que vem sendo executado na obra seguindo as orientações apresentadas pela secretaria de Habitação.

### 8. SUPERVISÃO

A supervisão dos trabalhos ocorrerá por conta da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano.

### 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O lote continuará sendo de propriedade de prefeitura de Itapeverica da Serra, sendo apenas as unidades habitacionais transferidas para os beneficiários, conforme qualquer projeto habitacional executado no município.



Prefeitura do Município de  
**Itapecerica da Serra**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAPECERICA DA SERRA**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
Av. Eduardo Roberto Dalzer, 1.133 - Centro - CEP 06850-040

Esclarecendo que não haverá custo para os beneficiários exceto,  
documentação cartorária.

Itapecerica da Serra, 10 de agosto de 2023.

  
**Edson Luis de Carvalho**  
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
Secretário

  
**Adriana Matos Andrade Fernandes Tiago**  
Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
Diretora