



## ANEXO I

### PLANO DE TRABALHO

#### **I. Identificação do ente conveniado**

##### *1. Dados básicos*

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ: 47.865.597/0001-09

Endereço: Rua Boa Vista, 170 – Centro Histórico

CEP: 01014-930

Município: São Paulo

##### *2. Identificação do responsável legal*

Nome: REINALDO IAPEQUINO

RG: 7.573.553-2 SSP/SP

CPF: 628.332.868-72

Nome: SILVIO VASCONCELLOS

RG: 9.235.452 SSP/SP

CPF: 103.394.318-57

##### *3. Identificação do responsável técnico pela execução do serviço a ser qualificado*

Nome: ANTONIO CARLOS TREVISANI

RG: 4.829.589-9 SSP/SP

CPF: 807.732.068-68

#### **II. Caracterização socioeconômica da região e do serviço a ser qualificado**

##### *1. Localização*

As ações ora propostas devem priorizar a RMSP – Região Metropolitana de São Paulo que concentra 62% das necessidades habitacionais do Estado, mas considerar também em suas prioridades as demais regiões em que a inadequação nas moradias é expressiva.

Os municípios serão selecionados de acordo com os critérios de enquadramento dos núcleos, conferindo-se prioridade ao atendimento às regiões metropolitanas do Estado



e à região do Vale do Ribeira que apresentam a incidência mais expressiva de situações de inadequação de moradias que sejam passíveis de equacionamento com a implantação das ações previstas.

## 2. *Caracterização socioeconômica da população da área de abrangência*

Os estudos técnicos levarão em conta as condições e possibilidades de regularização dos Imóveis. Com isto busca-se estimular a requalificação urbana com qualidade e afasta-se o receio de que o programa venha a aplicar recursos públicos sem garantia de regularidade fundiária e edilícia.

O **plano de atendimento** deverá ser desenvolvido conjuntamente entre a Secretaria da Habitação e a CDHU, considerando os indicadores habitacionais e urbanos, as condições de regularização, a promoção de ações complementares pelos municípios, quando necessárias, e a integração com outras ações de governo, de modo a maximizar a aplicação de recursos públicos. Com base no plano serão indicados os núcleos e domicílios passíveis de implantação das melhorias, em acordo com a Secretaria de Habitação.

Uma vez estabelecidas as metas iniciais, e na hipótese de se configurar ausência ou baixa demanda em determinados municípios, os quantitativos poderão ser remanejados para os demais, mediante aprovação da Secretaria da Habitação.

## III. **Descrição do Projeto**

1. *Título do Projeto:* Concessão de subsídios para melhorias habitacionais.

2. *Descrição da realidade social a ser transformada*

Serão consideradas como elegíveis para atendimento no projeto as áreas que apresentarem as condições de seleção abaixo listadas:

- Áreas regularizadas ou passíveis de regularização, a serem enquadradas como Reurb-S pelos municípios;
- Áreas com predominância de domicílios com precariedade habitacional
- Áreas sem predominância de fatores de risco e passíveis de consolidação das moradias
- Setores de núcleos/assentamentos que atendam as condições acima.

3. *Público Alvo*

São considerados critérios de elegibilidade:



- Famílias proprietárias ou possuidoras de imóveis com fins de moradia, com renda familiar mensal bruta de até 5 pisos salariais vigentes no Estado de São Paulo.
- Imóveis utilizados como moradia, regulares, em regularização ou passíveis de regularização, que apresentam precariedades nas condições de habitabilidade e que sejam passíveis de reparos e melhorias para recuperar suas condições de moradia

Em cada área / núcleo de atuação será realizado inicialmente um processo de diagnóstico social e técnico-constructivo das moradias, refletido no fluxo apresentado no ANEXO A cujas atividades estão relacionadas a seguir.

#### **Reconhecimento e Mapeamento**

- Identificação e mobilização de moradores / lideranças
- Apresentação e pactuação do Programa para entrada em campo
- Reconhecimento, mapeamento e setorização da área
- Reconhecimento e levantamento da situação de infraestrutura
- Preparação da base para arrolamento com setorização
- Consolidação das informações

#### **Identificação, caracterização de famílias e levantamento dos serviços**

- Identificação e numeração das edificações e anexos
- Levantamento de serviços na edificação e registro fotográfico
- Caracterização dos domicílios e registro fotográfico
- Caracterização socioeconômica
- Aplicação dos critérios de elegibilidade do Programa
- Consolidação dos serviços
- Lista e Mapa georreferenciado com famílias e domicílios selecionados

#### *4. Descrição da ação / serviço a ser qualificado*

Conjunto de ações e intervenções da Secretaria da Habitação – SH, por meio do Programa PDU - Programa de Desenvolvimento Urbano – estabelecido pelo Decreto Nº Decreto Estadual nº 58.183, de 29 de junho de 2012 e Deliberação Normativa do CGFPHIS nº 021, de 10 de outubro de 2018, tendo por fundamento a Lei Estadual Nº 12.801, de 15/01/2008.

O projeto tem por finalidade o repasse de recursos para operação pela CDHU, visando à promoção de melhorias e adequações em unidades habitacionais já construídas em



assentamentos e núcleos urbanos do Estado de São Paulo, acompanhadas de serviços de assistência técnica e de conservação viária.

Esse conjunto de ações enquadra-se no Programa PPA nº 2505 – Fomento à Habitação de Interesse Social – Casa Paulista, na Ação nº 2631 – Concessão de Subsídios para Melhorias e Módulos Habitacionais Evolutivos.

Os serviços típicos de reparos / melhoria a serem executados por moradia contemplam complementos ou refazimento de revestimentos de paredes e pisos, revisão e reforço em coberturas, pintura, complemento ou reforço em alvenarias, instalação de esquadrias, execução de tubulação de água e/ou esgoto e ligação na rede pública existente, instalação de sanitários, revisão de instalações elétricas, complementos de drenagem e melhorias de acesso, contenções e melhorias urbanas pontuais, necessárias à requalificação do domicílio. Caso sejam identificados serviços complementares necessários, os mesmos poderão ser incluídos mediante aprovação da Secretaria da Habitação.

O diagnóstico e planejamento das melhorias adequadas a cada moradia será realizado por profissionais de engenharia / arquitetura por meio de visitas ao local, numa ação conjunta com a equipe de trabalho técnico social com as famílias residentes.

NOTA: A etapa de diagnóstico técnico e social, que inclui o levantamento das melhorias a serem executadas em cada domicílio, será conduzida por profissionais do corpo técnico próprio da CDHU e/ou de Gerenciadoras contratadas da CDHU sob supervisão desta. Tais empresas Gerenciadoras, contratadas para prestar apoio geral à CDHU em suas atividades de trabalho social e de engenharia / arquitetura, não se confundem com a empresa que será contratada especificamente para a execução dos serviços de melhoria.

A conservação e/ou melhorias de acessos e áreas comuns e de infraestrutura de água, esgoto e energia elétrica que complementam as melhorias das moradias realizadas por meio do presente convênio será realizada por empresa contratada pela CDHU para este fim.

## 5. *Objetivos*

### (a) **Objetivo Geral**

Proporcionar a famílias que constituem demanda de interesse social a melhoria das condições de habitabilidade, por meio de serviços técnicos gerais para requalificação habitacional em moradias já existentes em núcleos enquadrados como REURB de Interesse Social (REURB-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos



informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, de acordo com a Lei federal Nº 13.465/2017.

(b) **Objetivos Específicos**

A ação dar-se-á por meio da contratação, pela CDHU, de empresas para execução de serviços técnicos gerais de melhoria, manutenção corretiva, reparos, requalificações e adaptações em moradias precárias existentes em áreas de moradia de população que constitui a demanda de interesse social.

6. *Metodologia*

6.1 *Ações previstas*

Para a consecução dos objetivos do Convênio, e após a seleção do Núcleo de intervenção, conjuntamente entre SH e CDHU, são previstas as ações descritas a seguir, a cargo da CDHU:

- Diagnóstico técnico e social para identificação das famílias e domicílios da área de intervenção e dos serviços e melhorias a serem executados, incluindo os levantamentos cadastrais que forem necessários.
- Trabalho Social com as famílias envolvidas nas respectivas áreas, incluindo pactuação para entrada da equipe em campo e apresentação do Programa à comunidade, acompanhamento das vistorias nas moradias e do desenvolvimento da execução dos serviços de reparo em cada domicílio.
- Em trabalho conjunto com o Social, levantamento dos serviços a serem executados por profissionais de engenharia / arquitetura, para diagnóstico e planejamento das melhorias adequadas a cada domicílio. Esse acompanhamento conjunto, social e técnico-constructivo, será realizado durante e até a conclusão das melhorias de todas as habitações.

NOTA: A etapa de diagnóstico técnico e social, que inclui o levantamento das melhorias a serem executadas em cada domicílio, será conduzida por profissionais do corpo técnico próprio da CDHU e/ou de Gerenciadoras contratadas da CDHU sob supervisão desta. Tais empresas Gerenciadoras, contratadas para prestar apoio geral à CDHU em suas atividades de trabalho social e de engenharia / arquitetura, não se confundem com a empresa que será contratada especificamente para a execução dos serviços de melhoria.

- Contratação dos fornecedores dos serviços de melhoria por meio de licitação.



- Execução, por meio da empresa contratada, dos serviços de melhorias habitacionais, com assistência técnica, contemplando atividades de reparo / requalificação como complementos ou refazimento de revestimentos de paredes e pisos, revisão e reforço em coberturas, pintura, complemento ou reforço em alvenarias, instalação de esquadrias, execução de tubulação de água e/ou esgoto e ligação na rede pública existente, instalação de sanitários, revisão de instalações elétricas, entre outros.
- Execução, por meio da empresa contratada, de serviços pontuais de conservação e melhorias em acessos e áreas comuns, incluindo ligações de água e esgoto e melhorias de drenagem, quando pertinente.

Todos os serviços serão programados, coordenados e supervisionados pela CDHU.

#### *6.2 Individualização dos serviços em cada domicílio*

Como mencionado, para o levantamento dos serviços a serem executados a equipe técnica será responsável pela avaliação do estado das edificações para diagnóstico e planejamento das melhorias e reparos adequados a cada caso. O resultado deste trabalho será consubstanciado em uma Planilha de Serviços, onde estarão relacionados todos os serviços a serem realizados no domicílio, com as respectivas descrições e quantidades, bem como os serviços em acessos e áreas comuns na proporção cabível ao respectivo domicílio.

A adesão de cada família ao Programa será formalizada por meio de um Termo de Adesão a ser assinado pelo responsável pelo domicílio, que terá como anexo a Planilha de Serviços mencionada anteriormente. Por meio do Termo de Adesão os moradores formalizam sua concordância com as regras do Programa e com os serviços a serem realizados, e autorizam sua posterior execução pela empresa contratada pela CDHU.

Sendo a Planilha de Serviços anexada ao Termo de Adesão, fica o morador ciente, por meio da sua assinatura, de que serão realizadas apenas as melhorias ali relacionadas.

A CDHU será a responsável pela licitação, contratação, supervisão e remuneração dos serviços de melhoria, com recursos do Convênio, repassados pela SH. A participação do morador dar-se-á na adesão ao Programa por meio da assinatura do Termo de Adesão, e posteriormente atestando a ciência da conclusão dos serviços acordados.

A CDHU emitirá, para a empresa contratada para a execução das melhorias, Ordens de Serviço individuais para cada moradia, tendo como anexo o Termo de Adesão e a respectiva Planilha de Serviços. De posse destes documentos a empresa irá executar



os serviços em conformidade com o que foi previamente levantado pela CDHU e autorizado pelos moradores.

Após a execução dos serviços a CDHU efetuará a verificação dos mesmos, atestando sua conclusão em conformidade com a Planilha de Serviços.

O morador será formalmente comunicado de que a obra foi concluída, e atestará sua ciência.

Uma vez atestada pela CDHU a conclusão das melhorias no domicílio será efetuada a remuneração da empresa contratada, a qual terá como base as quantidades relacionadas na Planilha de Serviços e os respectivos preços unitários contratuais de cada serviço.

### *6.3 Repasse de Recursos da Secretaria da Habitação para a CDHU*

A partir da assinatura do Convênio entre a CDHU e a Secretaria da Habitação será aberta conta específica em nome da CDHU, vinculada ao Convênio, na qual serão depositados por parte da Secretaria da Habitação os recursos para a execução dos serviços objeto do Convênio.

A primeira parcela será repassada em até 15 (quinze) dias, contados da data da emissão da respectiva nota de empenho, desde que sejam atendidas todas as formalidades legais e regulamentares vigentes

À CDHU caberá apresentar à Secretaria da Habitação os documentos de prestação de contas comprovando a regular aplicação dos recursos recebidos, contemplando relatório pormenorizado das despesas, incluindo dados individualizados de todas as moradias atendidas no período, com a discriminação dos respectivos custos de intervenção.

As demais transferências ocorrerão semestralmente, mediante aprovação da prestação de contas do repasse anterior, conforme o cronograma de desembolso previsto neste Plano de Trabalho.

Os valores dispendidos pela CDHU nos reparos / melhorias de cada unidade habitacional existente, incluindo a proporção cabível dos serviços em áreas comuns, serão individualizados por Unidade Habitacional e assim reportados para a Secretaria da Habitação nas respectivas prestações de contas (por CPF do responsável pela UH).



## 7. Metas

A meta de intervenção é beneficiar 2.000 domicílios em 2021 e 2.500 em 2022, totalizando 4.500 (quatro mil e quinhentos) domicílios em 2 (dois) anos, podendo essa meta ser ajustada conforme disponibilidade de recursos e ajustes de prazos.

## 8. Indicadores de resultados

Serão indicadores de resultados do presente Convênio:

- O número de habitações que receberam as melhorias executadas no âmbito da referida parceria.
- O montante de recursos repassados pela Secretaria de Habitação à CDHU neste âmbito.

## 9. Prazo de execução do projeto

24 (vinte e quatro) meses.

## 10. Fases de Execução

CRONOGRAMA FÍSICO								
ATIVIDADE	MESES							
	1	2	3	4	5	6	7 ... 21	22 ... 24
Formalização e Assinatura de Convênio	■							
Elaboração do Plano de Atendimento		■	■					
Licitação da(s) empresa(s) responsável(is) pela execução dos serviços de Melhoria e de Conservação e Manutenção de Vias	■	■	■					
Seleção de Núcleos	■	■	■	■	■	■	■	
Diagnóstico técnico (sondagens, levantamento planialtimétrico)		■	■	■	■	■	■	■
Trabalho social		■	■	■	■	■	■	■
Execução dos serviços de Melhoria e de Conservação e Manutenção de Vias			■	■	■	■	■	■
Assistência técnica (planejamento e acompanhamento)		■	■	■	■	■	■	■



## *11. Monitoramento e Avaliação*

Visando ao monitoramento e avaliação da evolução do presente Convênio, a CDHU apresentará à Secretaria da Habitação, semestralmente, ou sempre que solicitado, relatório com dados que permitam identificação de resultados obtidos e do desenvolvimento da parceria, de modo a aferir as realizações e subsidiar a identificação de eventuais pontos críticos durante a execução das ações, e a indicação de mecanismos de solução eficazes, quais sejam:

- Cronograma atualizado, compatível com o prazo de execução;
- Número de habitações que receberam as melhorias no âmbito da referida parceria;
- Valor de recursos repassados até a data do referido relatório.
- Mapeamento georreferenciado da evolução da intervenção em cada núcleo, contendo informações do andamento do Programa como domicílios com Termo de Adesão assinado, número de obras iniciadas, número de obras concluídas, etc.

## **IV. Recursos Físicos**

No âmbito do Convênio a CDHU será responsável pelos recursos físicos necessários para a consecução do objeto do convênio, em todas as suas etapas, por meio de pessoal próprio ou de empresas contratadas por meio de licitação. Particularmente no caso da execução propriamente dita dos serviços de melhoria nas habitações e áreas comuns a responsabilidade pelo fornecimento de todos os recursos será da empresa contratada especificamente para este fim.

## **V. Recursos Humanos**

No âmbito do Convênio a CDHU será responsável pelos recursos humanos necessários para a consecução do objeto do convênio, em todas as suas etapas, por meio de pessoal próprio ou de empresas contratadas por meio de licitação. Particularmente no caso da execução propriamente dita dos serviços de melhoria nas habitações e áreas comuns a responsabilidade pelo fornecimento de todos os recursos será da empresa contratada especificamente para este fim.

## **VI. Previsão de Receitas**

Observada a disponibilidade orçamentária e financeira, serão utilizados os recursos do orçamento da Secretaria da Habitação alocados ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FHPIS).

## **VII. Plano de aplicação dos recursos financeiros da Parceria**

São apresentados a seguir os itens de despesa que compõem o valor estimado dos serviços por unidade habitacional.



## APLICAÇÃO DOS RECURSOS FINANCEIROS

Valor Total do Investimento	R\$ 90.000.000,00
Diagnóstico técnico	R\$ 1.300,00 x 4.500 domicílios = R\$ 5.850.000,00
Trabalho social	R\$ 950,00 x 4.500 domicílios = R\$ 4.275.000,00
Serviços de conservação e melhorias pontuais em acessos e áreas comuns.	R\$ 1.800,00 x 4.500 domicílios = R\$ 8.100.000,00
Execução das melhorias	R\$ 15.000,00 x 4.500 domicílios = R\$ 67.500.000,00
Assistência técnica (planejamento e acompanhamento)	R\$ 950,00 x 4.500 domicílios = R\$ 4.275.000,00

A seguir o detalhamento dos custos de cada um dos itens:



## PROGRAMA DE MELHORIAS

### Execução de Melhorias

Serviço (*)	Valor
ALVENARIAS (34 m2)	R\$ 1.494,68
COBERTURA/FORRO (11 m2)	R\$ 1.383,19
REVESTIMENTO (42 m2)	R\$ 2.326,38
PISO INTERNO (5m2)	R\$ 351,25
ESQUADRIAS	R\$ 3.204,80
COMPLEMENTOS	R\$ 591,75
INSTALAÇÕES ELETRICAS	R\$ 1.747,11
INSTALACOES HIDRAULICAS E SANITARIAS	R\$ 1.248,60
DIVERSOS (mão de obra para serviços complementares como demolições / reforços / desligamentos / limpeza)	R\$ 2.652,24
<b>VALOR ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 15.000,00</b>
<b>(A) VALOR ESTIMADO PARA 4.500 UNIDADES</b>	<b>R\$ 67.500.000,00</b>

(\*) Estimados serviços típicos em um domicilio padrão

### Serviços de conservação e melhorias pontuais em acessos e áreas comuns

Serviços de Urbanização	Valor (*)
ESTRUTURAS	R\$ 39,10
DRENAGEM	R\$ 303,90
FECHAMENTO	R\$ 219,83
CONTENCOES	R\$ 287,88
DIVERSOS (serviços complementares como grupo gerador / cj. motobomba / banheiro químico / placa de obra / tapume / fita zebra)	R\$ 949,29
<b>VALOR ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 1.800,00</b>
<b>(B) VALOR ESTIMADO PARA 4.500 UNIDADES</b>	<b>R\$ 8.100.000,00</b>

(\*) valores de referência, já dividindo o custo dos serviços por Unidade

Fonte dos preços utilizados nas estimativas:

- Serviços de Melhorias e Conservação: utilizado o Boletim Referencial de Custos da CDHU, base nov/20

- Serviços de Diagnóstico Técnico, Trabalho Social e Assistência Técnica: utilizadas as tarifas praticadas atualmente nos Contratos da CDHU

**VALOR TOTAL ESTIMADO (A+B+C+D+E)**

### Diagnóstico técnico

Profissional	Valor
Coordenador Técnico Social	R\$ 45,35
Técnico Social Nível Superior Sênior	R\$ 422,62
Supervisor de Obras	R\$ 366,08
Nível Superior Senior II	R\$ 465,95
<b>VALOR ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 1.300,00</b>
<b>(C) VALOR ESTIMADO PARA 4.500 UNIDADES</b>	<b>R\$ 5.850.000,00</b>

### Trabalho social

item	Valor
Técnico Social Nível SR	R\$ 58,80
Técnico Social Nível PL	R\$ 860,64
Selo para identificação os domicílios	R\$ 5,00
Despesas diversas	R\$ 10,90
Deslocamento em carro sem motorista	R\$ 14,66
<b>VALOR ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 950,00</b>
<b>(D) VALOR ESTIMADO PARA 4.500 UNIDADES</b>	<b>R\$ 4.275.000,00</b>

### Assistência técnica (planejamento e acompanhamento)

Profissional	Valor
Coordenador Setorial Obras	R\$ 89,60
Supervisor de Obras	R\$ 292,86
Nível Superior Sênior II	R\$ 220,96
Nível Superior Pleno II	R\$ 346,57
<b>VALOR ESTIMADO POR UNIDADE</b>	<b>R\$ 950,00</b>
<b>(E) VALOR ESTIMADO PARA 4.500 UNIDADES</b>	<b>R\$ 4.275.000,00</b>

**R\$ 90.000.000,00**



### VIII. Cronograma de desembolso

O recurso financeiro no valor de 90.000.000,00 (noventa milhões) será liberado de acordo com o seguinte cronograma:

<b>CRONOGRAMA FINANCEIRO</b>					
ITEM	2021		2022		TOTAL
	1º Semestre	2º semestre	1º semestre	2º semestre	
	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$
Diagnóstico técnico	1.170.000,00	1.430.000,00	1.625.000,00	1.625.000,00	<b>5.850.000,00</b>
Trabalho social	855.000,00	1.045.000,00	1.187.500,00	1.187.500,00	<b>4.275.000,00</b>
Execução das melhorias habitacionais	13.500.000,00	16.500.000,00	18.750.000,00	18.750.000,00	<b>67.500.000,00</b>
Conservação e melhorias em acessos e áreas comuns	1.620.000,00	1.980.000,00	2.250.000,00	2.250.000,00	<b>8.100.000,00</b>
Assistência técnica	855.000,00	1.045.000,00	1.187.500,00	1.187.500,00	<b>4.275.000,00</b>
<b>TOTAL SEMESTRAL</b>	<b>18.000.000,00</b>	<b>22.000.000,00</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>25.000.000,00</b>	<b>90.000.000,00</b>
<b>TOTAL ANUAL</b>	<b>40.000.000,00</b>		<b>50.000.000,00</b>		<b>90.000.000,00</b>

**Flávio Augusto Ayres Amary**  
Secretário de Estado da Habitação

**Fernando Marangoni**  
Secretário Executivo da Habitação

**Silvio Vasconcellos**  
Diretor de Planejamento e Fomento

**Reinaldo Iapequino**  
Diretor Presidente

São Paulo, 05 de fevereiro de 2021