



PROCESSO DE PARCERIA E APROVAÇÃO

L.C. 312/21

GEHIS

Gerência de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de
Interesse Social

CAEIV / CAPLOT / CAPED

MAIO / 2023

INTRODUÇÃO



A legislação EHIS COHAB nasceu como um grande projeto para viabilizar parcerias com a Iniciativa Privada, com o objetivo de **INCENTIVAR** e dar **CELERIDADE** nas aprovações dos Empreendimentos de Interesse Social no município de Campinas, contribuindo com a **REDUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL**.

I - Resgatar e fortalecer o **PAPEL DA COHAB** Campinas como agente público que complementa e executa os Programas Habitacionais planejados pelo município

II - Executar e gerir procedimentos e processos de aprovação de projetos habitacionais de interesse social que gerem **VELOCIDADE** e respeitem o tempo de mercado do empreendedor

III - Garantir a elaboração de projetos arquitetônicos e urbanísticos, com **QUALIDADE** e **INTEGRADOS**, a partir de implantação que promova uma diversificação de usos (comerciais, de serviços) e de faixas de renda



ABORDAGEM DA LEI



- **Classificação das faixas de atendimento por tipos:**
 - **Tipo A** (famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos)
 - **Tipo B** (famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos)
 - **Tipo C** (Empreendimento habitacional multiuso e multi renda em imóveis de domínio da União)
 - **EHMP** (famílias com renda entre 6 a 10 salários mínimos)

- **Isenção de Taxas de Análise, ITBI, ITCMD, desconto para todos os tipos com exceção do tipo EHMP**
- **A contrapartida social é estipulada em 2% das unidades**

- **Celeridade no processo - 90 dias para aprovação;**
- **Densidade Habitacional 1.500 uh/ha;**
- **Facultativa vagas de garagem;**
- **EIV - somente para empreendimentos acima de 200 unidades, exceto loteamento;**
- **Percentual fixo para as contrapartidas mitigatórias**
 - **Tipo A - 3% do custo da obra**
 - **Tipo B - 3,5% do custo da obra**
 - **Tipo C - 3% do custo da obra**
 - **EHMP - 4% do custo da obra**
- **EHIS-Cohab implantados em todo o território urbano dependente do zoneamento**
- **Conjunto Habitacional**
- **Tamanho da quadra de 250 metros**
- **Lotes com área mínima de 90 m2 (somente para Tipo A)**
- **Recuo frontal de 4,50m poderá haver vaga coberta sobre o recuo frontal**



DEZ/2017

LC 184/17
Lei de EHIS-
COHAB

JAN/2018

LC 189/18
Plano Diretor

JUN/2018

1º APROVAÇÃO DE
CADASTRAMENTO
pela LC 184/17

DEZ/2018

LC 208/18
LPOUS

JAN/2019

1º APROVAÇÃO
HVM
pela LC 184/17

JUL/2019

1º APROVAÇÃO
PRÉVIA
LOTEAMENTO
pela LC 184/17

LINHA DO TEMPO



SET/2020

LEI 15.991/20
Competência
de Analisar e
Recomendar a
Aprovação

LEI 15.944/20
Taxas de Poder
de Polícia

SET/2021

Dec. 21.683/21
Competência
de Aprovação
SEHAB

NOV/2021

LC 312/21
Nova Lei de
EHIS-COHAB

JUL/2022

Dec. 22.237/22
Regulamenta a
LC 312/21

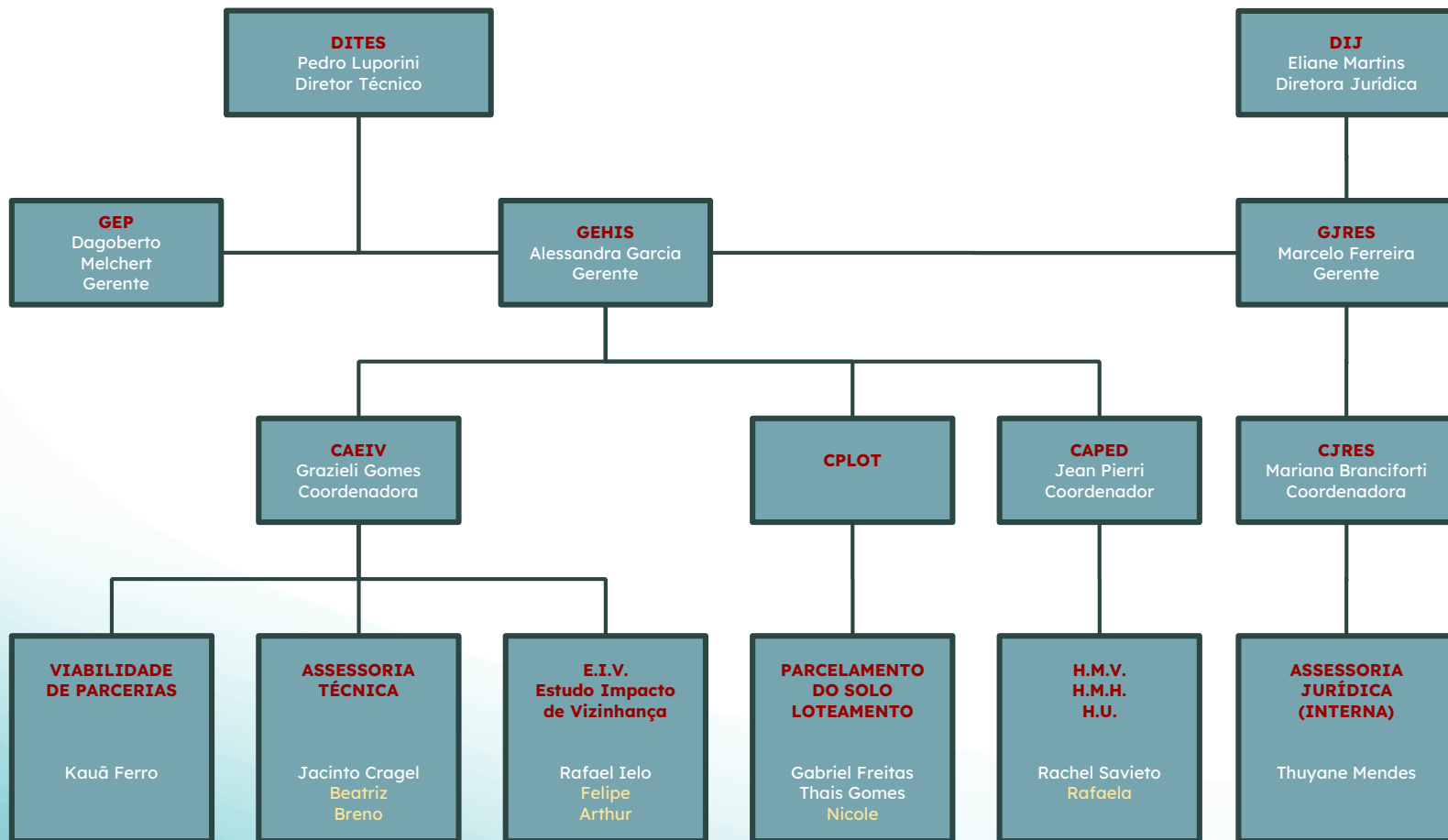
AGO/2022

1º APROVAÇÃO
HVM EHIS-
COHAB

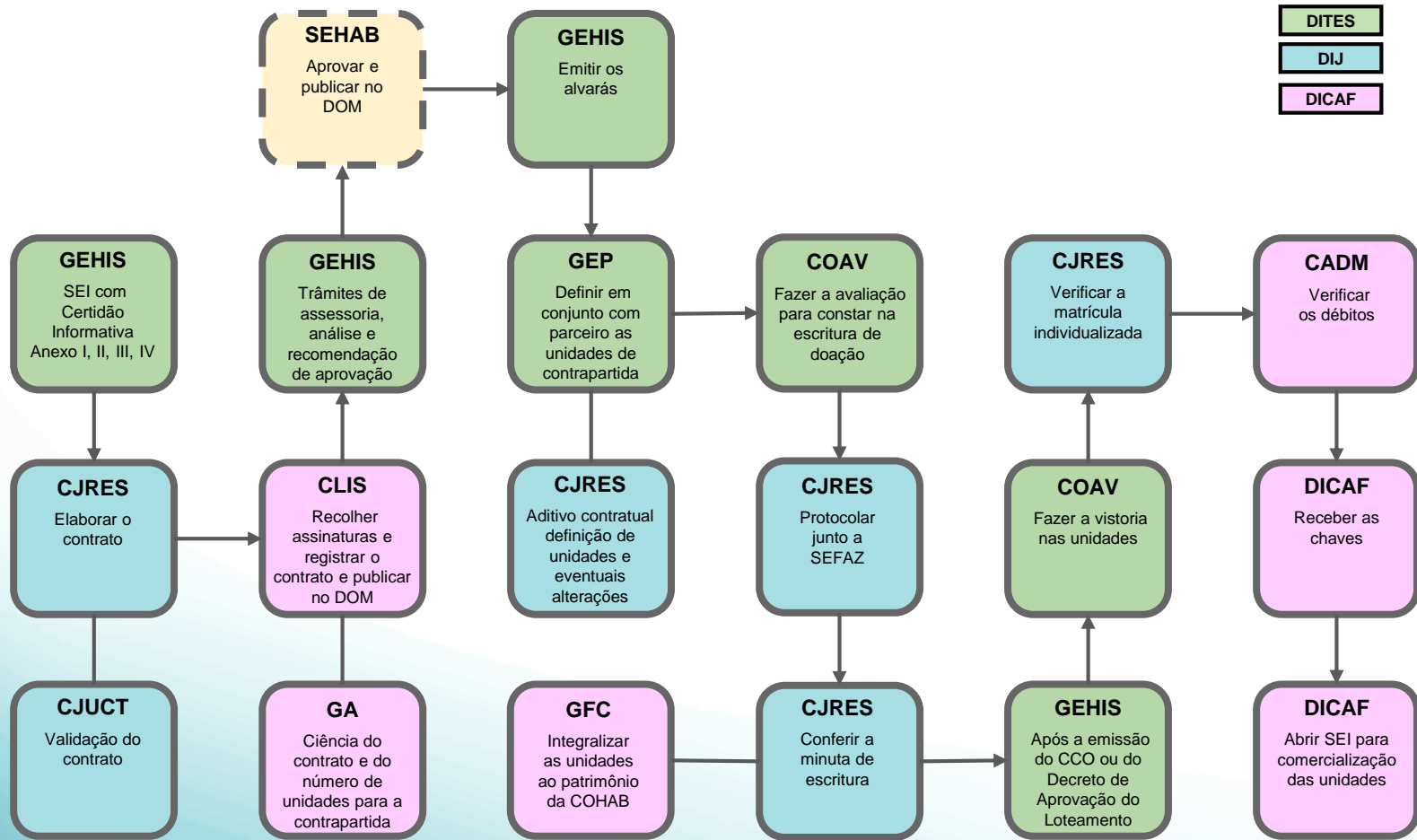
JAN/2023

1º APROVAÇÃO
PRÉVIA
LOTEAMENTO
EHIS-COHAB

ORGANOGRAMA



FLUXOGRAMA DO PROCESSO EHS COHAB





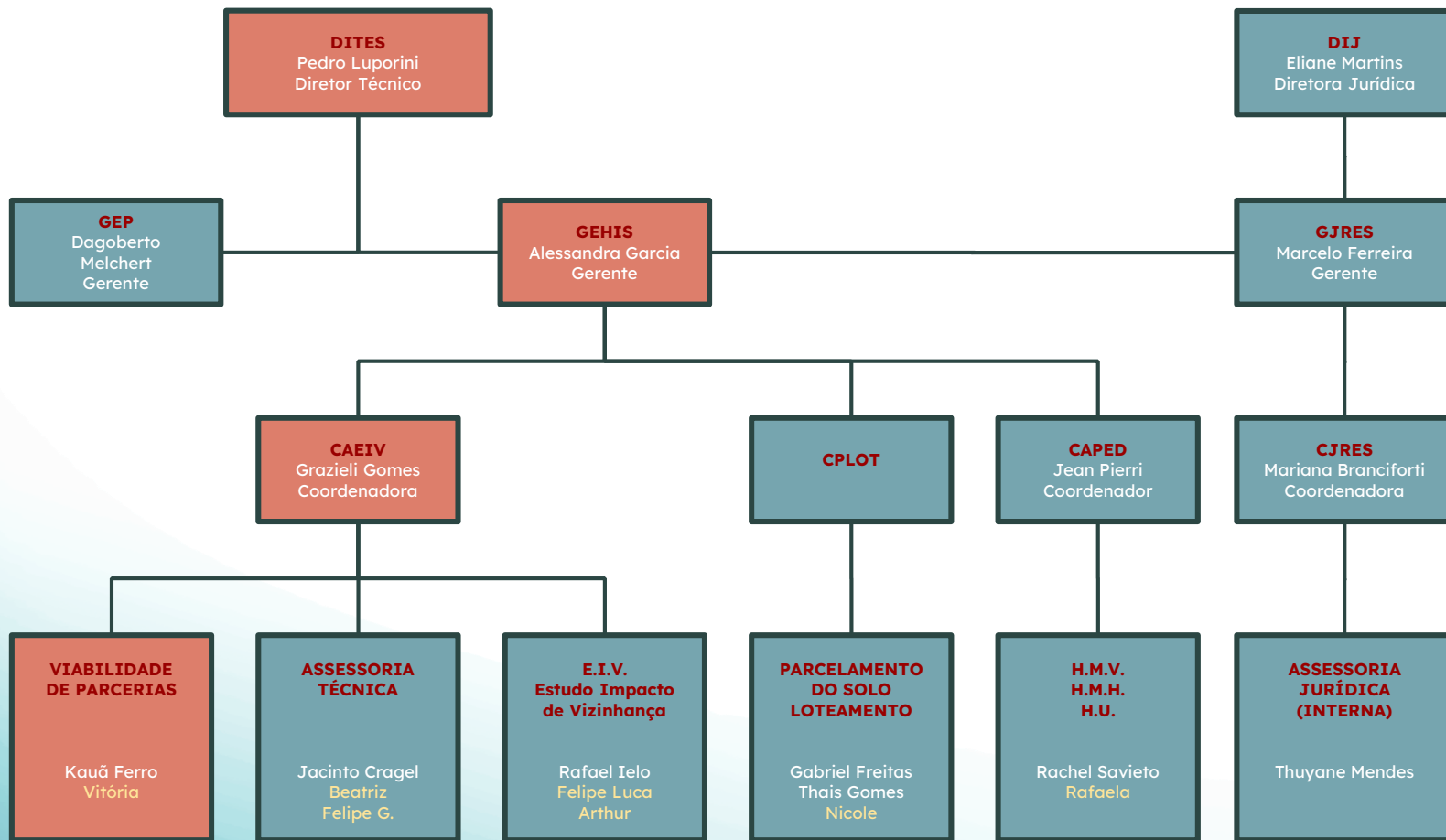
CAEIV

Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança

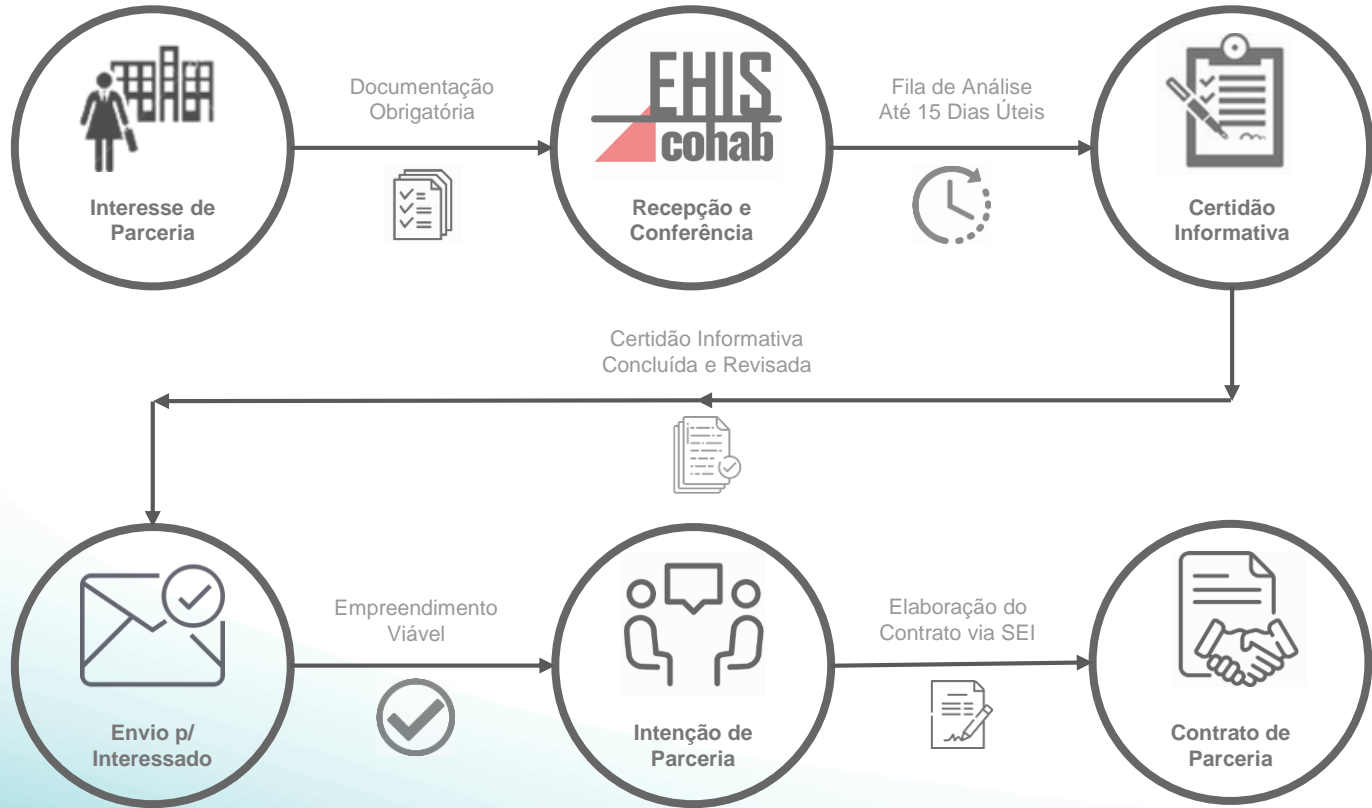
VIABILIZAÇÃO DE PARCERIAS



ORGANOGRAMA



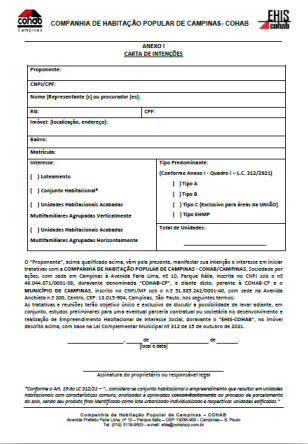
VIABILIZAÇÃO DE PARCERIAS



INTERESSE DE PARCERIA

Documentação Obrigatória para Solicitação de Certidão Informativa

- Carta de Intenções (Anexo I)
- Declaração de Responsabilidade (Anexo II)
- Arquivo de Localização (.KMZ - Google Earth)



**ANEXO I
CARTEIRA DE INTENÇÕES**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB
EHIS
COHAB

Proprietário: _____
CPF/CNPJ: _____
Nome (Representante) (em preséncia do): _____
Rua: _____ CEP: _____
Número (Declaração, endereço): _____
Bairro: _____

Intenção:

<input type="checkbox"/> Loteamento	(Conforme Anexo I - Quadro I - L.C. 312/2002)
<input type="checkbox"/> Conjunto Habitacional*	<input type="checkbox"/> Tipo A
<input type="checkbox"/> Unidades Habitacionais Autônomas	<input type="checkbox"/> Tipo B
<input type="checkbox"/> Unidades Habitacionais Verticais	<input type="checkbox"/> Tipo C (Predial para áreas de UMU)
<input type="checkbox"/> Unidades Habitacionais Acumuladas	<input type="checkbox"/> Tipo D (MUP)
<input type="checkbox"/> Multiunidades Agrupadas Horizontalmente	Tipo de Unidades: _____

* Proprietário: admitir que todas as áreas, além das previstas, destinadas para intenção de interesse em iniciar interesse com a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS, locatadas por 90 dias, em uma ou diversas áreas, bem como a Avenida Santa Rita, 45 - 1º andar, bairro de OURS VILA, nº 44.044-07/0100-00, terreno denominado "COHAB-OP" e, desde então, perante a COHAB-OP e a SECRETARIA DE CAMPANAS, através de contrato ou de LICENÇA DE OCUPAÇÃO, com o uso de unidade autônoma e/ou COHAB, CEP: 13.043-900, Campinas, São Paulo, nos seguintes termos: as intenções e finalidades serão aplicadas desde a conclusão de estudos e procedimentos de início de obras, em conjunto, visando prioritariamente para uma eventual futura construção ou conclusão do desenvolvimento e realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, econômico e "mixto-COHAB", de caráter decorativo social, sob o uso da Lei Complementar Municipal nº 222 de 22 de outubro de 2002.


(nome do signatário)

Assinatura do proprietário ou responsável legal

* Telefone: (051) 3346-1122 (051) 3346-1122 - Contato de serviços habitacionais e cadastramento das unidades habitacionais com caracterização correta, emissão e aprovação cadastramentada ou projeto de planejamento de área, sendo que poderá ser substituído por uma declaração individualizada respectiva unidade edificada.

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
Avenida Santos Dumont, nº 123 - 1º andar - Campinas - SP - 13060-000
Tel: (051) 3346-1122 - e-mail: atendimento@cohab.org.br

Carta de Intenções
(Anexo I)



**ANEXO II
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE**

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB
EHIS
COHAB

Eu, _____
portador do RG nº _____ órgão expedidor _____ e do
CPF/CNPJ) _____ e residente na endereço _____
Município _____ CEP _____ assumo inteira
responsabilidade pela consulta de informações (certidão informativa) da área identificada como
Endereço _____ Campinas/SP

Declaro inteira responsabilidade pelas informações prestadas, estando ciente de que a validade
das informações acima supracitadas são generalizadas e válidas.

(data e hora)

Assinatura do responsável legal

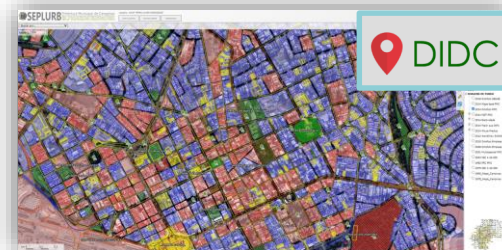
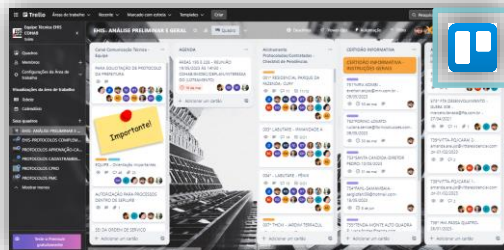
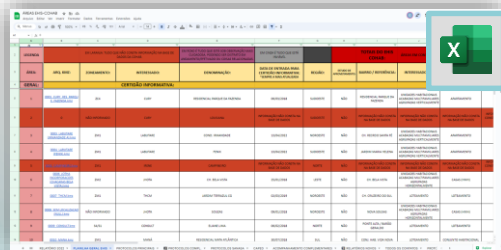
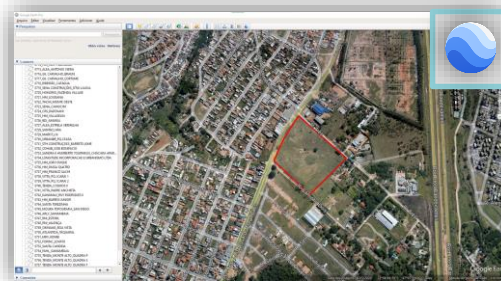
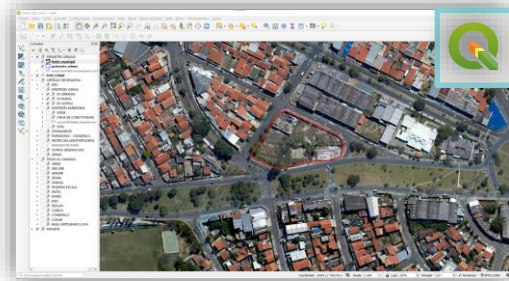
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
Avenida Santos Dumont, nº 123 - 1º andar - Campinas - SP - 13060-000
Tel: (051) 3346-1122 - e-mail: atendimento@cohab.org.br

Declaração de Responsabilidade
(Anexo II)



Arquivo de Localização
(.KMZ - Google Earth)

Com a documentação verificada e de acordo, a área será inserida no nosso banco de Dados e colocada na fila para Análise e Elaboração da Certidão Informativa.



CERTIDÃO INFORMATIVA


O prazo para elaboração da Certidão Informativa é de 15 DIAS ÚTEIS, conforme previsto na L.C. 312/21 – EHIS COHAB.

Nela é apresentado um levantamento de todas as Diretrizes Urbanísticas existentes no Banco de Dados do Município, dentre os quais estão:

- Informações Gerais da Área
- Diretrizes Viárias
- Diretrizes Ambientais
- Zoneamento
- Bens Tombados
- Restrições Aeroportuárias
- Protocolos Existentes
- Outras Observações

Legislação Base para a Análise da Área

- Lei Comp. 312/21 – EHIS COHAB
- Lei Comp. 208/18 – Lei de Uso e Ocupação do Solo
- Lei Comp. 207/18 – Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB CERTIDÃO INFORMATIVA Conforme L.C. 312/21	
Identificação Da Área	708-SOTO_VILA UNIÃO
Data de Entrada	03/08/2022
Data de Análise	06/08/2022
Análise Anterior	-
LOCALIZAÇÃO	
	
Endereço	RUA LUIZ MESCHIATTI, 152 LOTE 1A – QUADRA A2
Loteamento	PARQUE RESIDENCIAL VILA UNIÃO
Nº Matricula Do Imóvel/ Cartório	230.017 – 3ª C.R.I.
Região	Sudoeste
Área Total	9.689,50 m ² - Conforme Matricula
Zoneamento	ZC2 – ZONA DE CENTRALIDADE 2
Código Cartográfico	3431.43.00.1031
Situação Atual	Lote
<small>Esta certidão consiste em análise prévia nas condições atuais das propostas apresentadas, podendo estar sujeita às alterações que se forem necessárias para a aprovação dos projetos de arquitetura e engenharia, pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura.</small>	
<small>Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB Avenida Prefeito Faria Lima - 1510 - Parque Sítio - CEP 13068-900 - Campinas - SP, Paulo Tel: (0) 35 3128-9000 e-mail: atendimento@cohac.com.br</small>	
<small>A VALIDADE DESTA CERTIDÃO SEME DE 06 (SEIS) MESES SALVO EM CASO DE ATUALIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE</small>	

PROTOCOLO - SISTEMA SEI



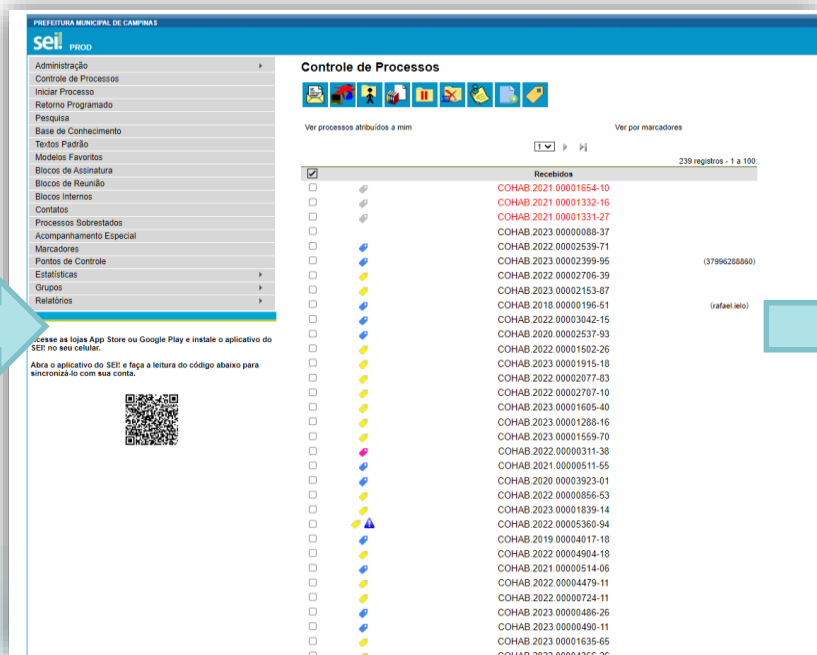
**CERTIDÃO
INFORMATIVA**



E-MAIL
Intenção de Parceria



DOCUMENTAÇÃO
Conferida/Atualizada



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
sei PROD

Controle de Processos


Ver processos atribuídos a mim Ver por marcadores

239 registros - 1 a 100

Recebidos	
<input type="checkbox"/>	COHAB 2021 00001654-10
<input type="checkbox"/>	COHAB 2021 00001332-16
<input type="checkbox"/>	COHAB 2021 00001331-27
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00000088-37
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00002539-71
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00002399-95 (3799628860)
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00002706-39
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00002153-87
<input type="checkbox"/>	COHAB 2018 00000196-61
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00003042-15
<input type="checkbox"/>	COHAB 2020 00002537-93
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00001502-26
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001915-18
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00002077-83
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00002707-10
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001695-40
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001288-16
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001659-70
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00000311-38
<input type="checkbox"/>	COHAB 2021 00000511-65
<input type="checkbox"/>	COHAB 2020 00003923-01
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00000856-53
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001839-14
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00005360-94
<input type="checkbox"/>	COHAB 2019 00004017-18
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00004904-18
<input type="checkbox"/>	COHAB 2021 00000514-06
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00004479-11
<input type="checkbox"/>	COHAB 2022 00000724-11
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00000486-26
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00000460-11
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001636-65
<input type="checkbox"/>	COHAB 2023 00001356-26

Crie as lojas App Store ou Google Play e instale o aplicativo do SEI no seu celular.

Abra o aplicativo do SEI e faça a leitura do código abaixo para sincronizá-lo com sua conta.



**Elaboração da
Minuta de Contrato
CJRES**



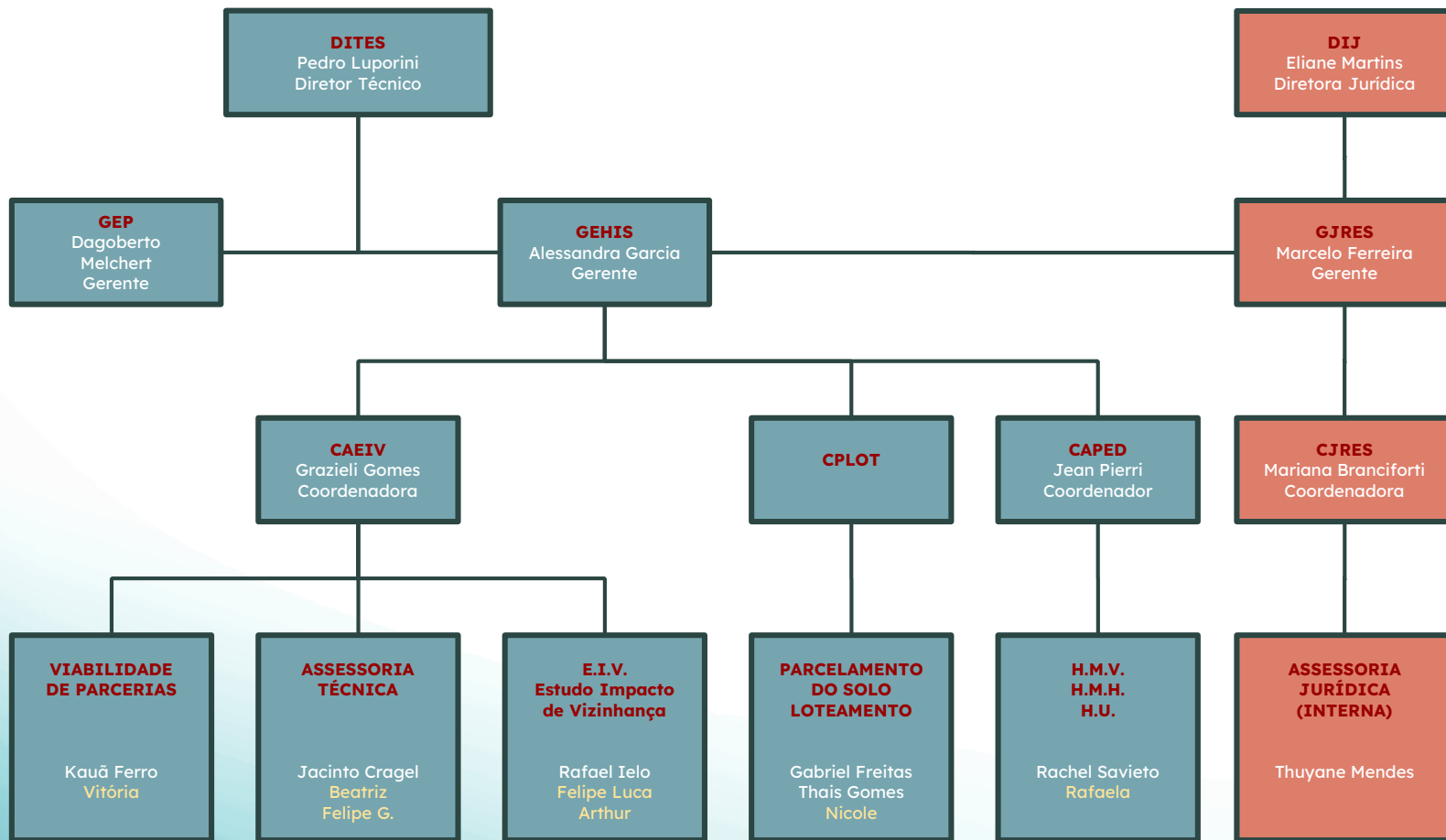
CJRES

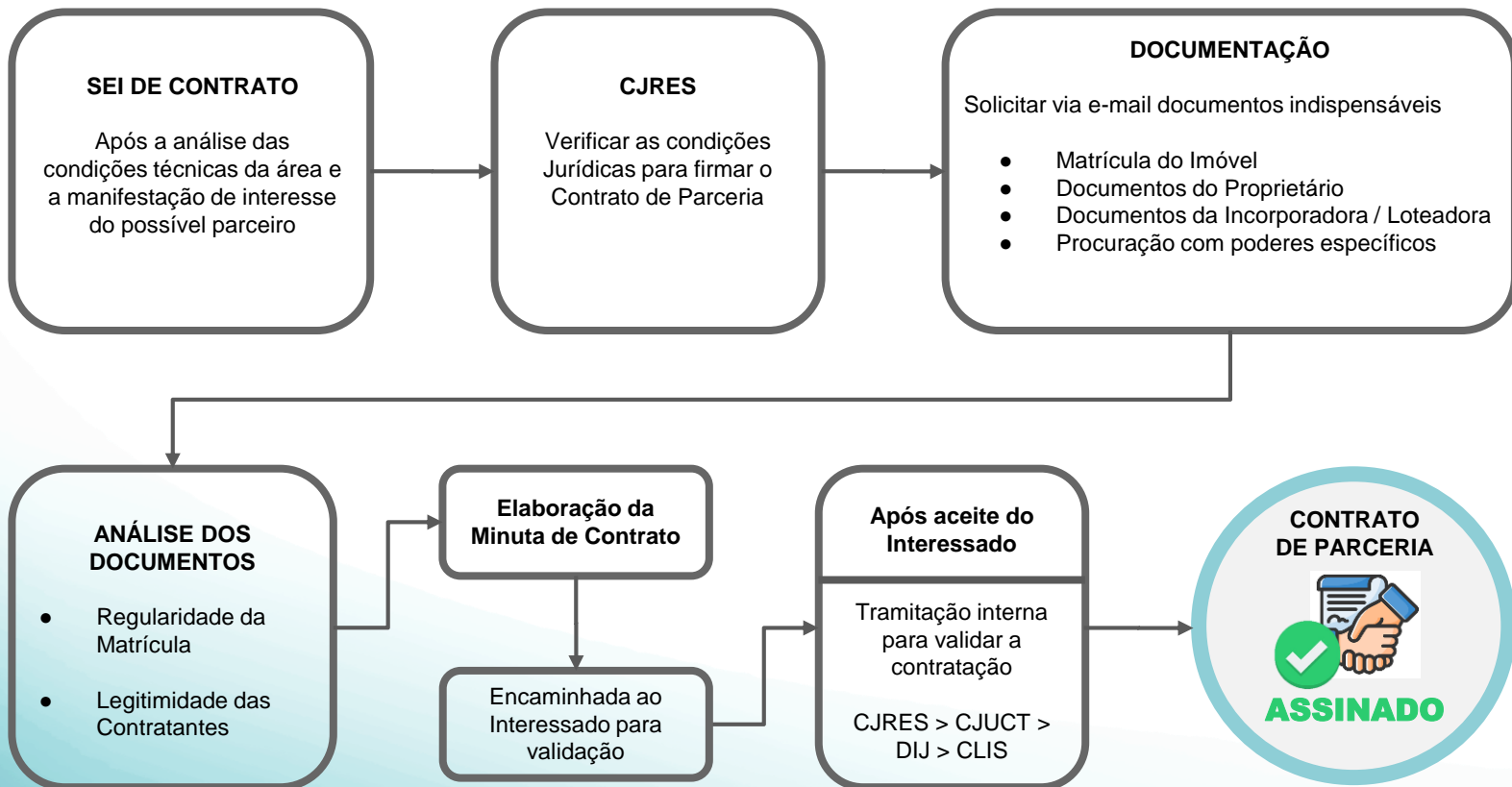
Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

CONTRATO DE PARCERIA



ORGANOGRAMA





MINUTA DE CONTRATO



Desde 2018 a Minuta de Contrato vem sendo aprimorada, visando melhor atender ambas as partes, sendo nesse período, inclusive, acolhidas diversas sugestões dos nossos parceiros.

Diante deste instrumento contratual, já consolidado, estamos em vias de publicar a **MINUTA DE ADESÃO**, que agilizará o processo, evitando questionamentos diversos e conferindo isonomia a todos os processos de Parceria.

ESCOPO DO CONTRATO DE PARCERIA

Se limita ao **ASSESSORAMENTO** junto às diversas instâncias do município seja no processo de Cadastramento de Glebas ou de Aprovação dos Projetos Edilícios e de Parcelamento do Solo

As atividades Institucionais de Análise estão previstas em Lei (Lei 3.213/65 alterada pela Lei 15.991/20)



TERMOS CONTRATUAIS

- Obrigações das Parceiras
- Prazo para formalizar as doações de Contrapartida Social
- Previsão de Multa para desistência imotivada da Parceria

Em aditivo serão especificadas as unidades objeto da Contrapartida Social, definidas em conjunto entre as Parceiras



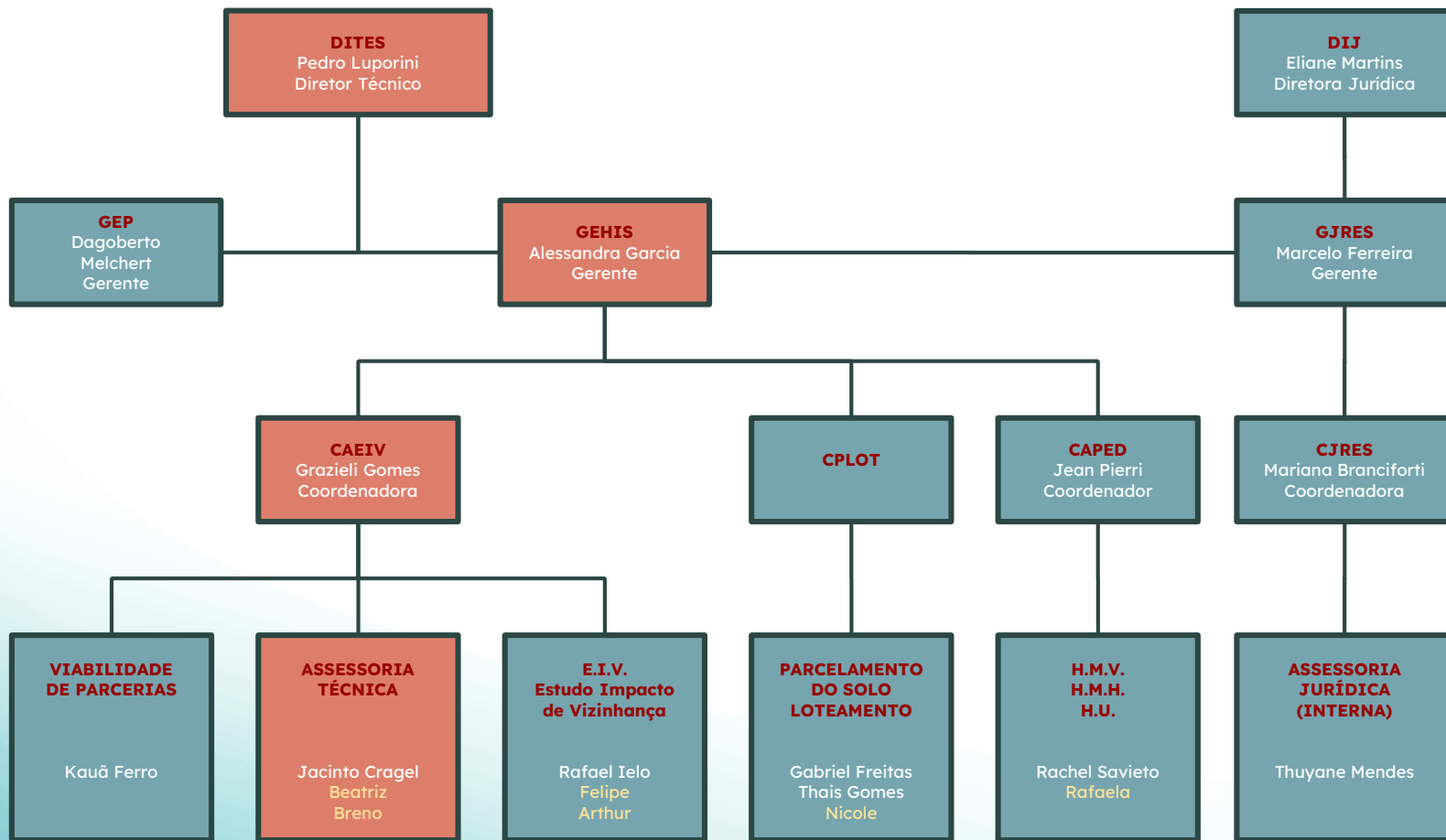
CAEIV

Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança

ASSESSORIA TÉCNICA



ORGANOGRAMA





ASSESSORIA

PROTOCOLOS PRINCIPAIS

Para os projetos que devem ser aprovados na P.M.C. o EHIS-COHAB oferece assessoria para todas as etapas internas do órgão municipal.

Os processos de Cadastramento de Glebas e emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas são de competência da P.M.C.

As tramitações dos processos são consultadas **DIARIAMENTE e comunicadas **IMEDIATAMENTE** ao interessado para que sejam atendidas**

ISENÇÃO DE TAXAS

PRIORIDADE DE TRAMITAÇÃO

Outras Vantagens

- Triagem da Documentação
- Montagem dos Processos
- Elaboração do Protocolo
- Pré Análise dos Projetos
- Acompanhamento em reuniões
- Atendimento Técnico
- Credibilidade COHAB

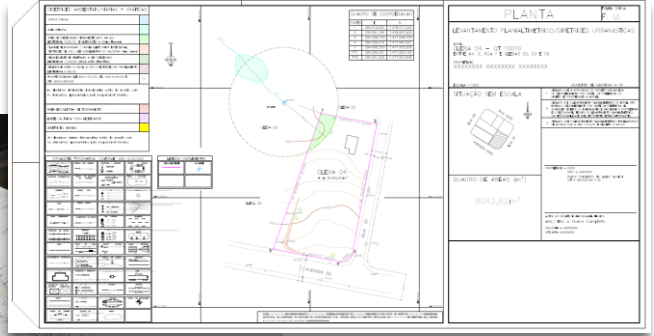




ASSESSORIA

ANÁLISE PRÉVIA DOS PROJETOS

Antes de serem anexados aos protocolos correspondentes, todos os projetos, e posteriormente suas correções feitas em atendimento aos “Comunique-se” emitidos, passam por uma Análise Prévia minuciosa atendendo aos padrões exigidos pelos órgãos competentes, evitando assim mais “Comunique-se” e garantindo a CELERIDADE DO PROCESSO.



Modelo PMC





ASSESSORIA

PROTOCOLOS COMPLEMENTARES

Concomitantemente, o interessado é assessorado, inclusive sendo acompanhado em todas as reuniões, visando a eficiência e celeridade na aprovação dos Projetos Complementares que serão necessários para viabilizar a Aprovação dos Empreendimentos.

SECRETÁRIAS ASSISTIDAS

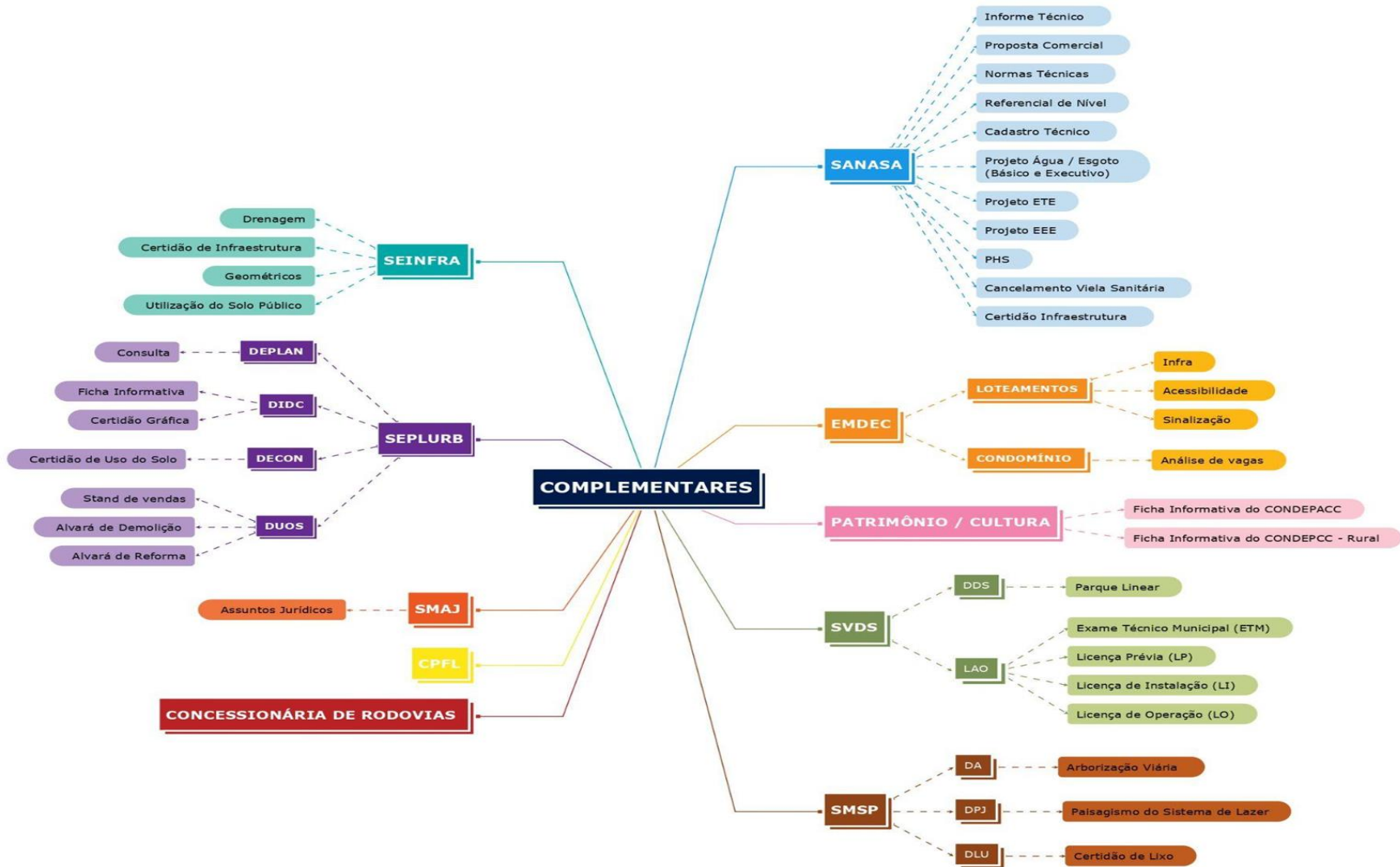
- Infraestrutura
- Urbanismo
- Assuntos Jurídicos
- Patrimônio / Cultura
- Verde
- Serviços Públicos

OUTROS ÓRGÃOS ASSISTIDOS

- SANASA
- EMDEC
- CPFL
- Concessionárias de Rodovias

As tramitações dos processos são consultadas **DIARIAMENTE e comunicadas **IMEDIATAMENTE** ao interessado para que sejam atendidas**







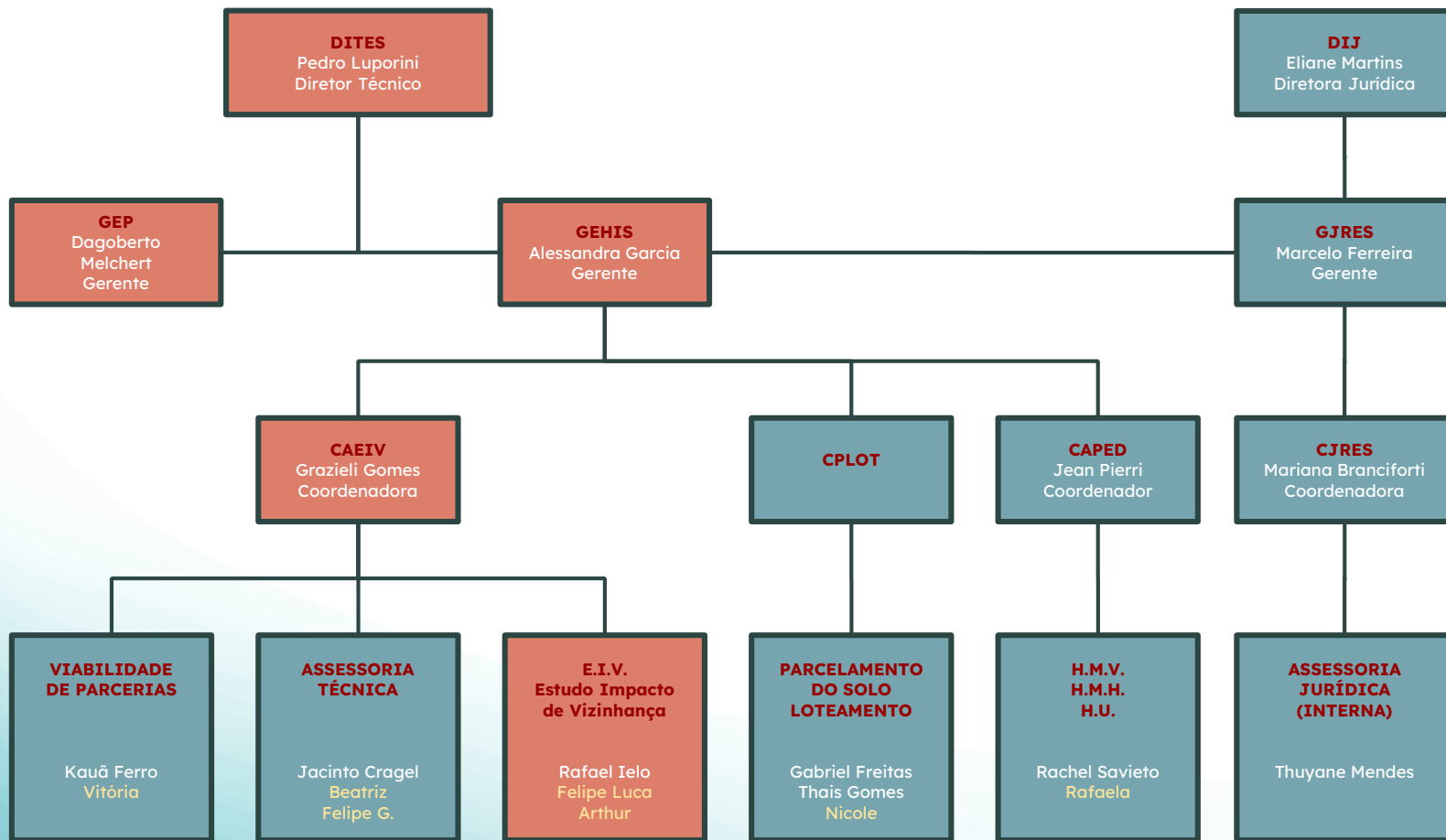
CAEIV

Coordenadoria de Análise de Projetos, Gestão de Contratos e Estudos de Impacto de Vizinhança

E.I.V. - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



ORGANOGRAMA

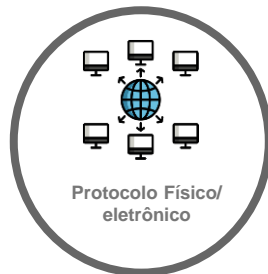


ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



- Empreendimento EHIS acima de 200 unidades (Exceto loteamento)
- Documentação Obrigatória Roteiro Técnico
 - Análise do EIV Até 10 Dias Úteis

Relatório e Conferência EIV



Negociação com Secretarias Municipais

Empreendimento irá gerar efeitos positivos e negativos na qualidade de vida da população residente e com o EIV definiremos as medidas mitigatórias e compensatórias para este impacto, devendo assim estar todos os envolvidos em comum acordo.

Os valores estipulados para medidas mitigatórias variam de acordo com o tipologia do empreendimento, podendo variar entre 3% e 4% do custo total da obra, para este cálculo é utilizado o valor do CUB (Custo Unitário Básico da Construção mês corrente aplicado sobre a área total a construir.

Secretária de Habitação irá emitir Parecer



Publicidade no Diário Oficial

Cohab da publicidade a todos os documentos oficiais em nosso site além da atualização de todos os comunique-se no site Prefeitura e COHAB

As mitigação dos impactos apontado no Parecer de Viabilidade serão objeto de Termo de Acordo e Compromisso - TAC entre a Prefeitura, a Cohab-Campinas, a Secretaria Municipal de Habitação e interessado e deverão ser executados

Celebrado TAC



Alvará de Execução mediante TAC assinado

Certificado de Conclusão de Obras e o Alvará de Uso do empreendimento só poderão ser expedidos após a correta execução e o recebimento das intervenções e mediante a emissão do competente Termo de Recebimento de Obras do TAC.



CONTRAPARTIDA MITIGATÓRIA



TIPO	EMPREENDIMENTOS COM ATÉ 200 U.H. E NA FORMA DE LOTEAMENTO	EMPREENDIMENTOS ACIMA DE 200 U.H. (EXCETO NA FORMA DE LOTEAMENTO)
EHIS-Cohab TIPO A	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3% do custo local da obra
EHIS-Cohab TIPO B	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3,5% do custo local da obra
EHIS-Cohab TIPO C	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 3% do custo local da obra
EHMP-Cohab	DISPENSADO DE EIV/RIV	OBRIGATÓRIO EIV/RIV Execução de medidas mitigatórias previstas no EIV/RIV equivalentes a 4% do custo local da obra





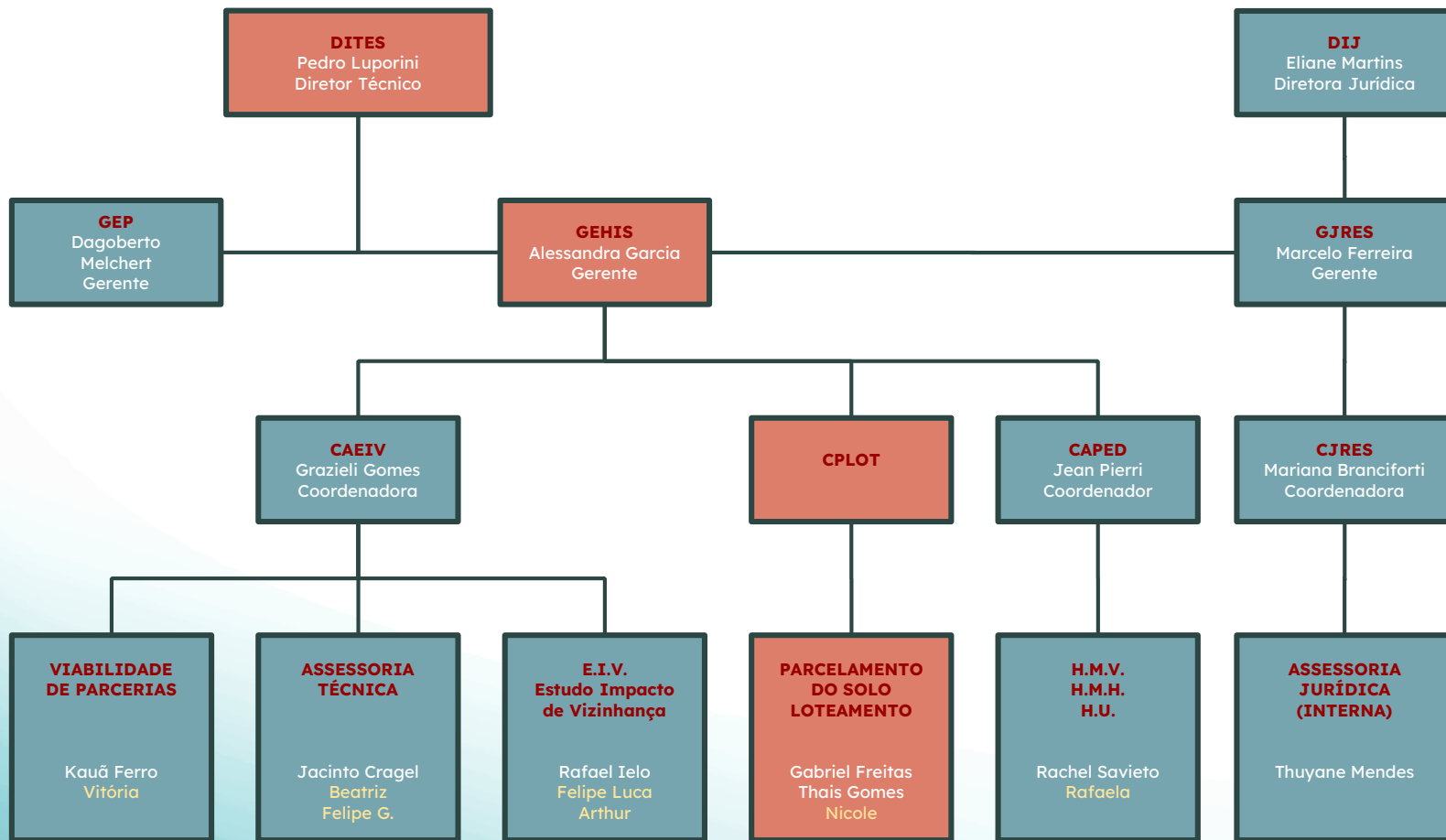
CLOT

Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos

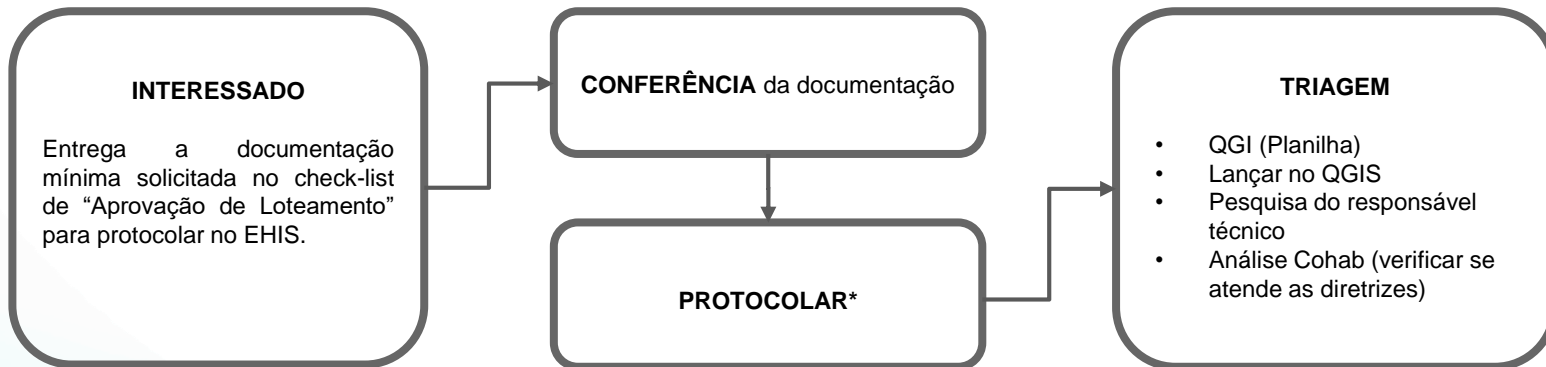
ANÁLISE DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS



ORGANOGRAMA

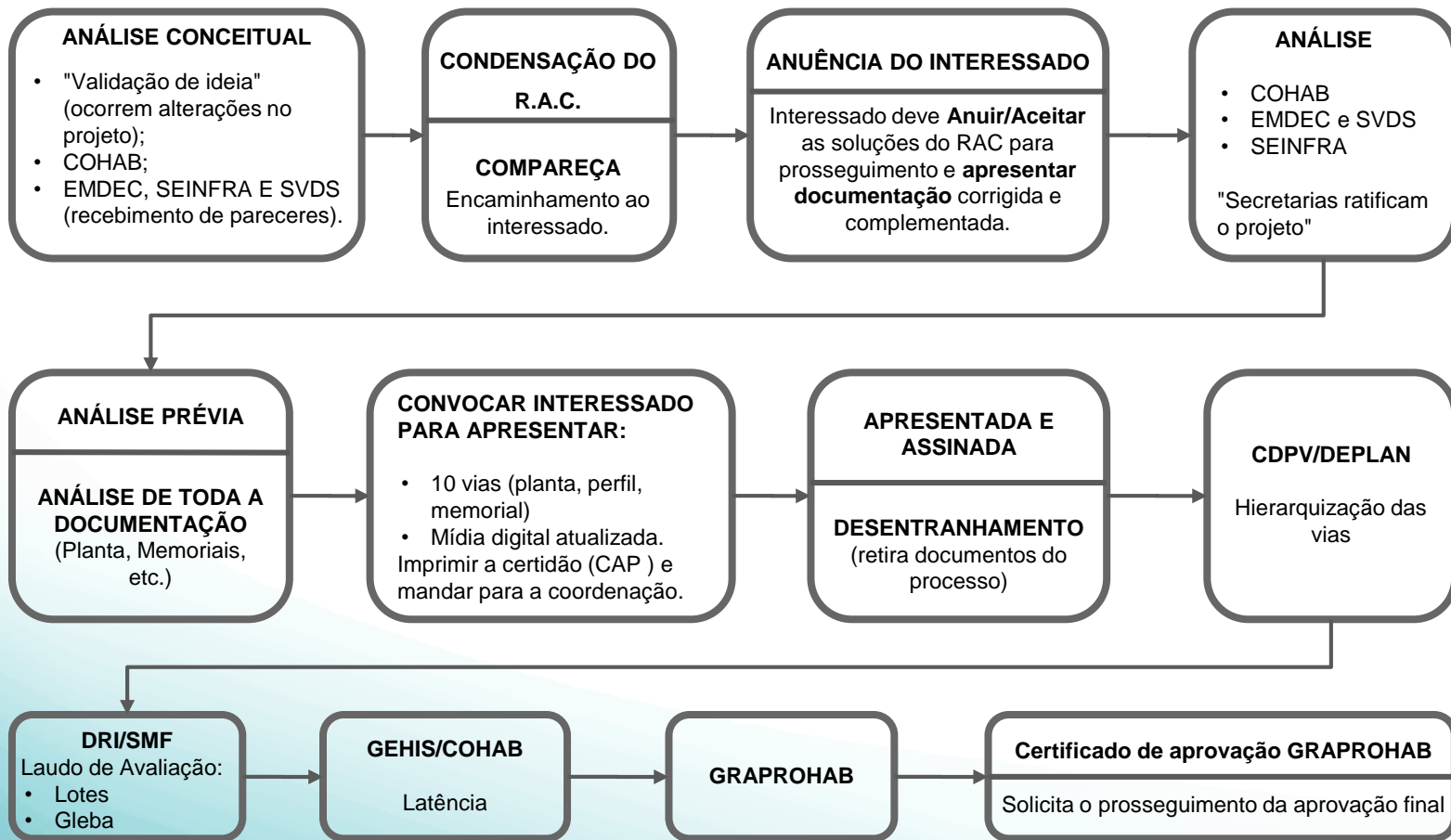


TRIAAGEM

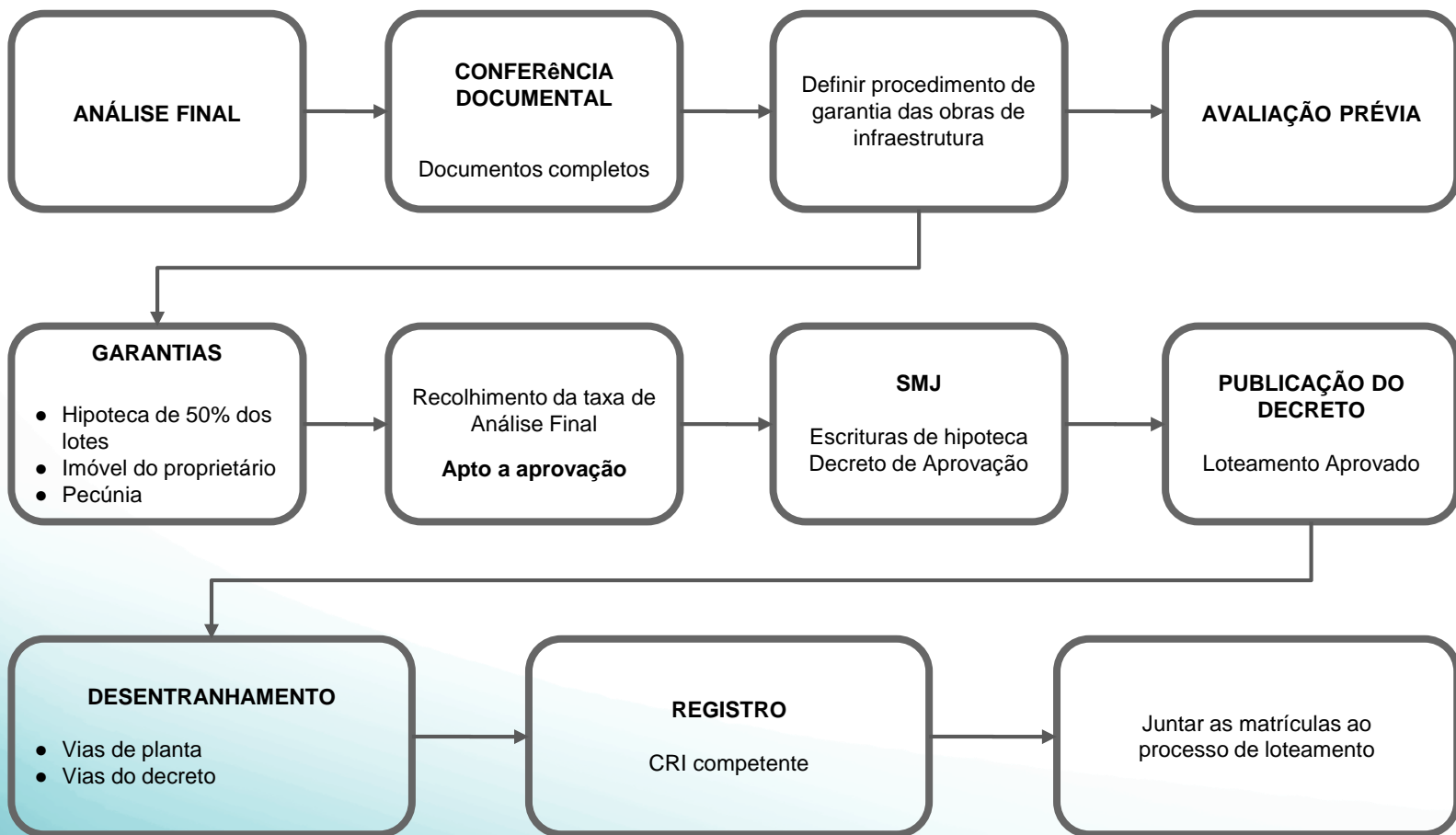


***Para loteamentos EHMP será cobrado uma taxa de análise antes de gerar o protocolo. Somente após o pagamento e envio do comprovante, a área é protocolada e analisada.**

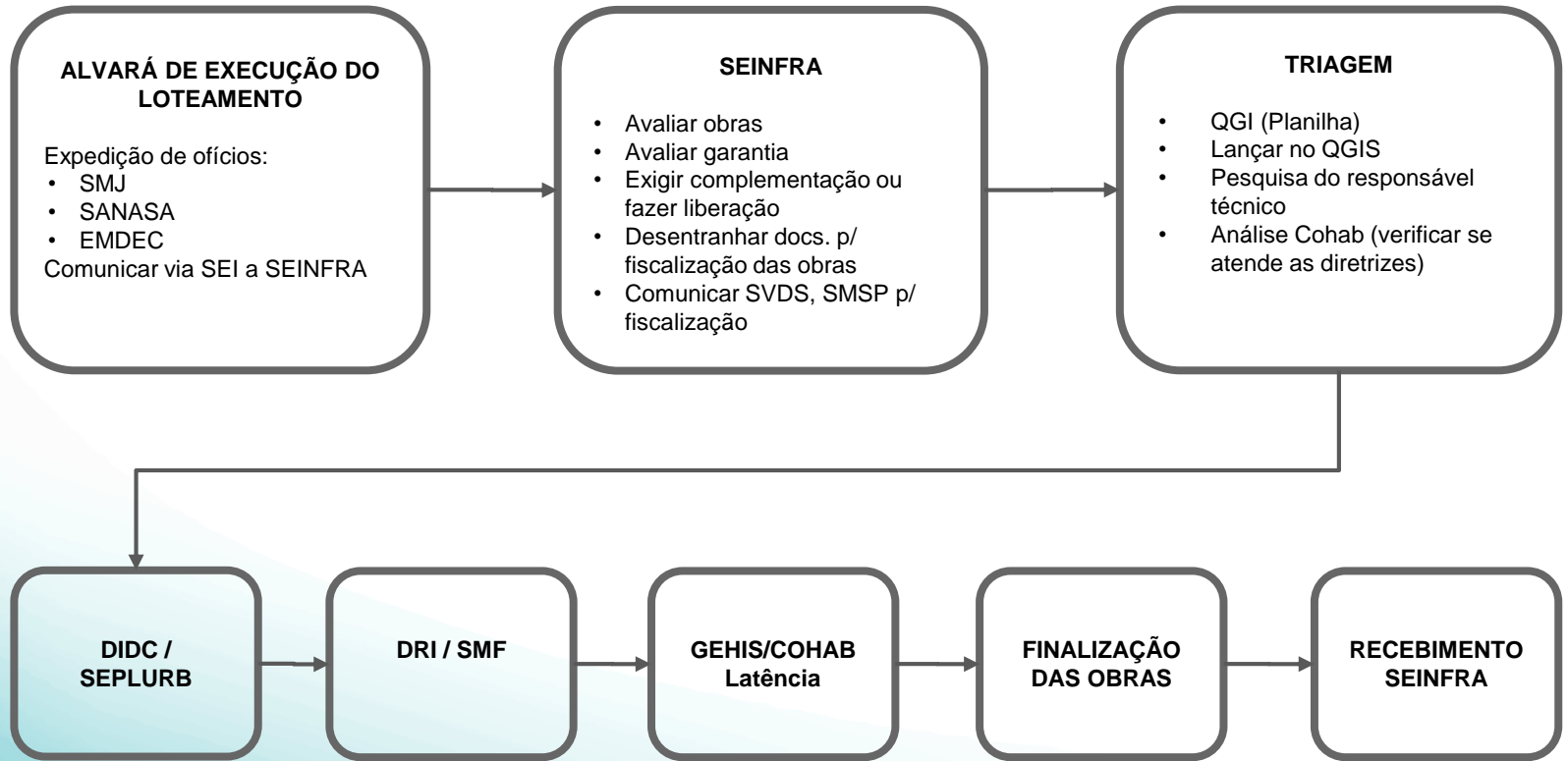
ANÁLISE PRÉVIA



ANÁLISE FINAL



DECRETO / ALVARÁS





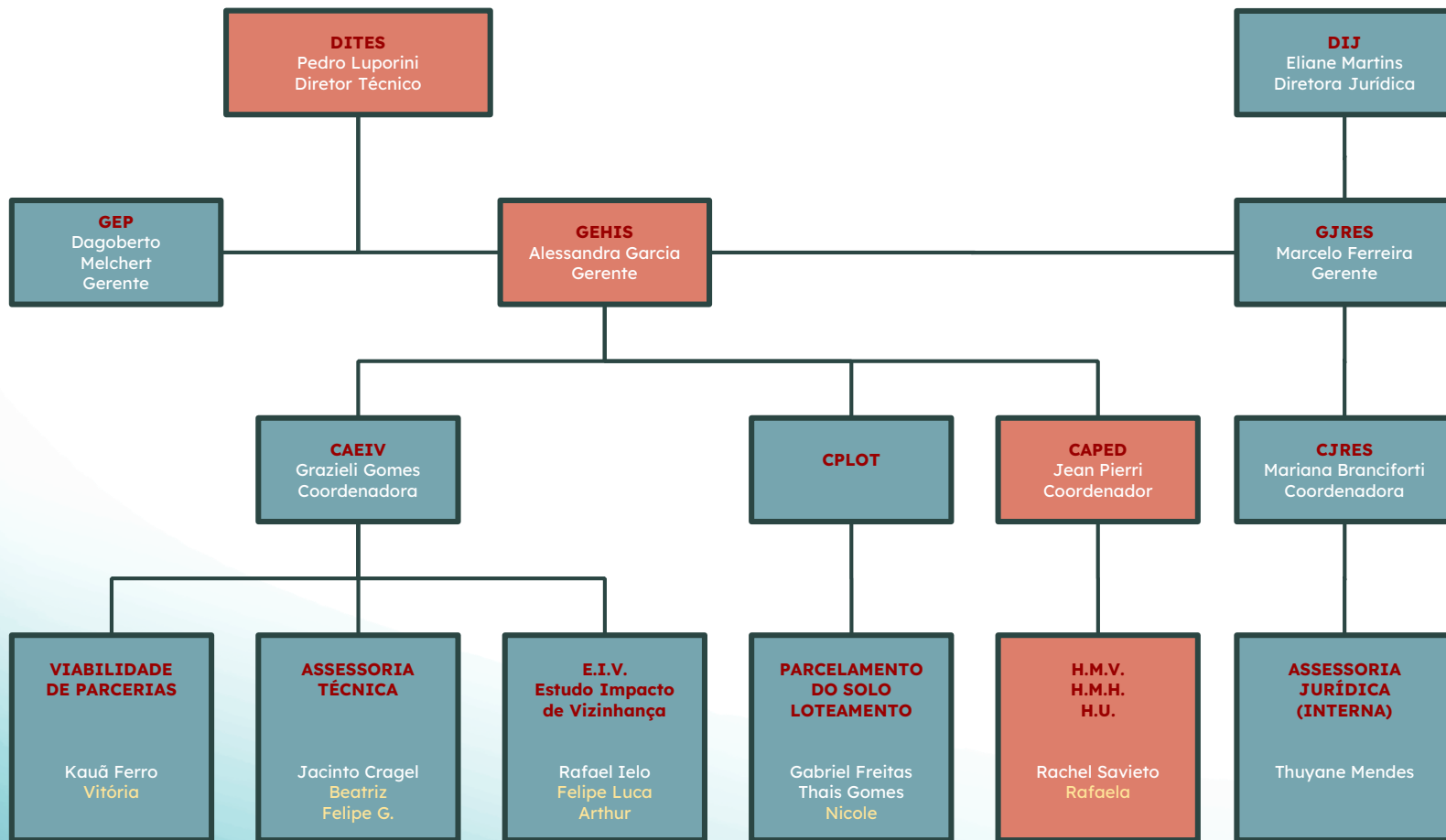
CAPED

Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações

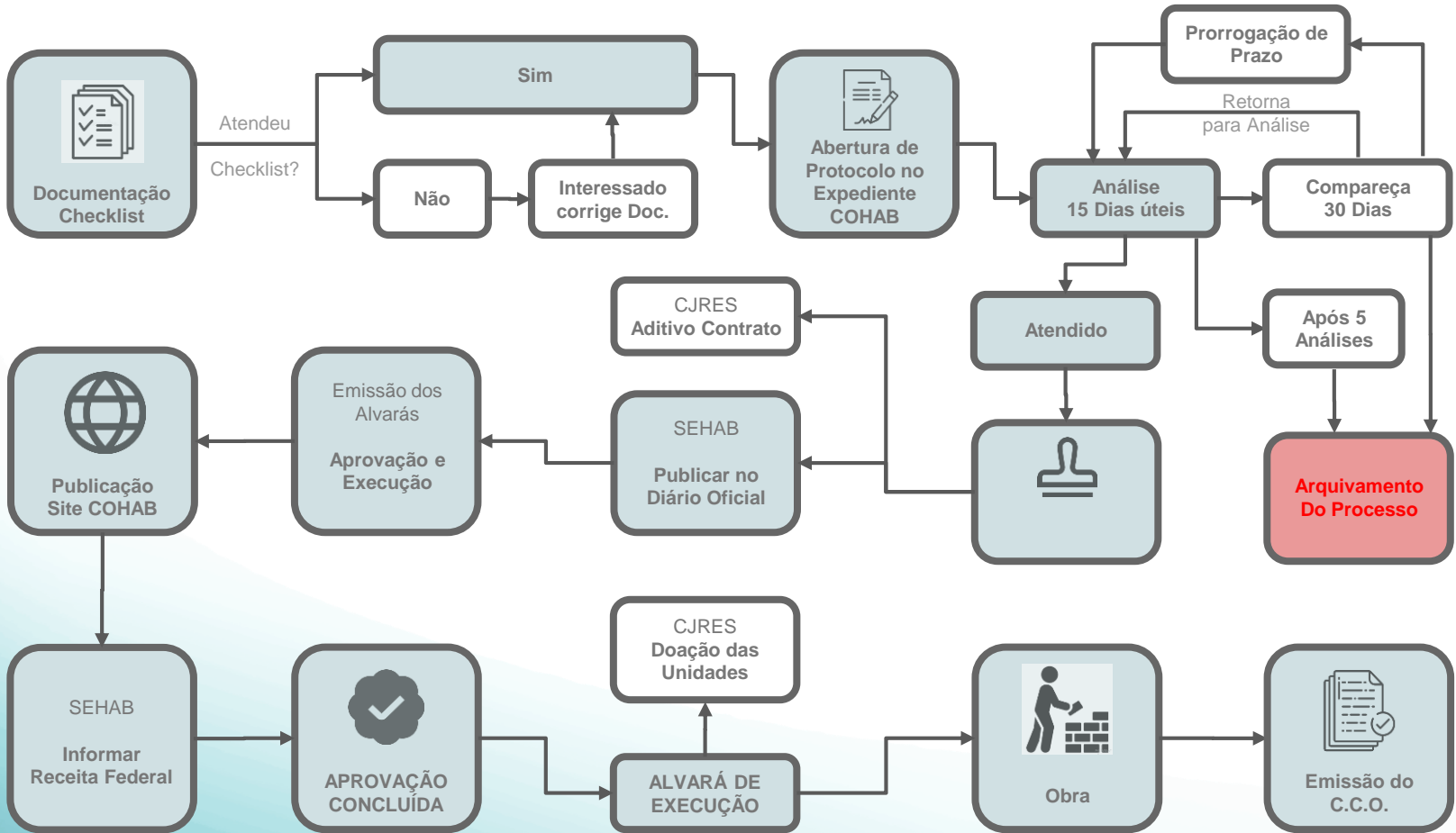
ANÁLISE DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES



ORGANOGRAMA



ANÁLISE DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES





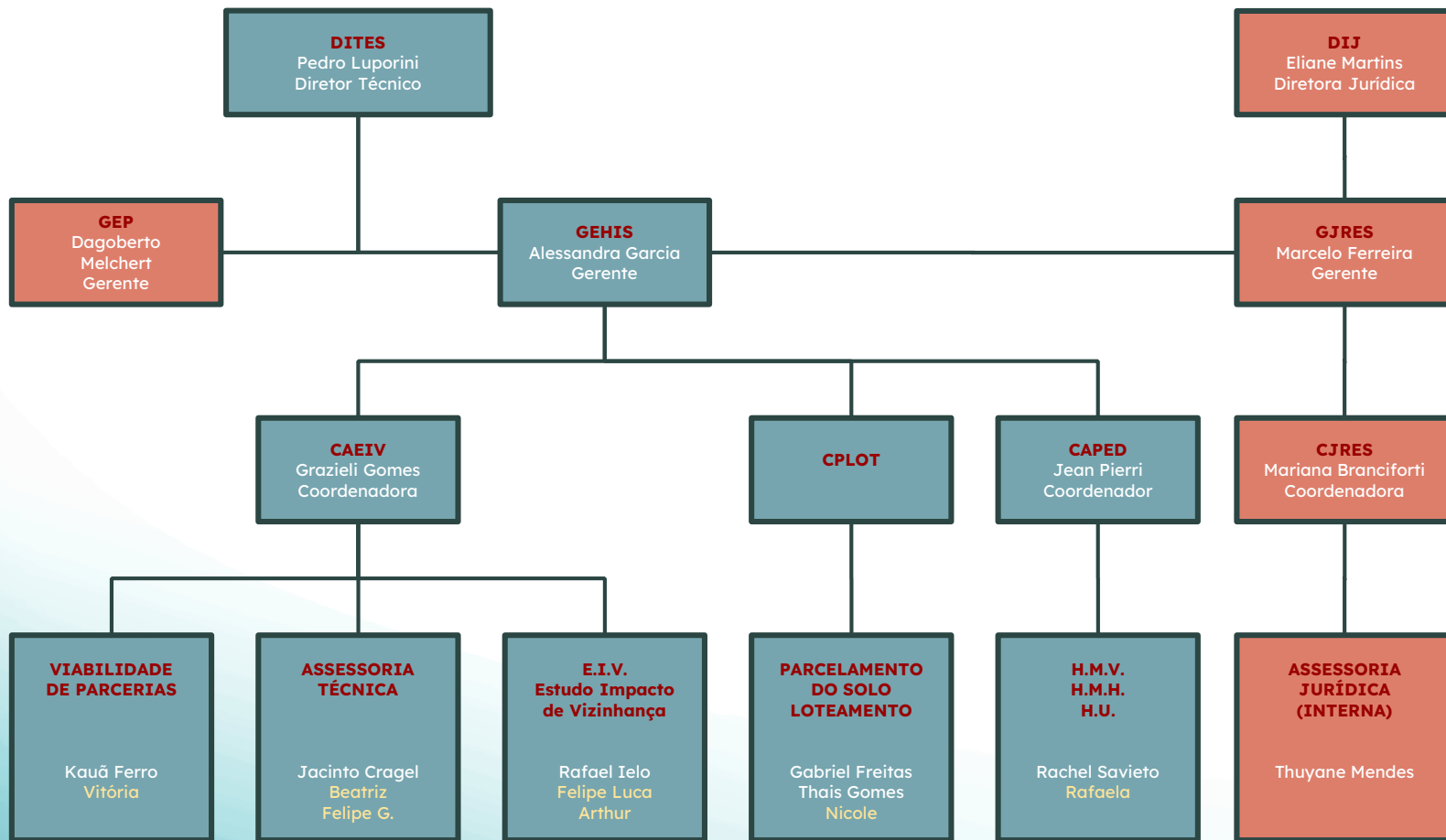
CJRES

Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

FORMALIZAÇÃO DAS DOAÇÕES

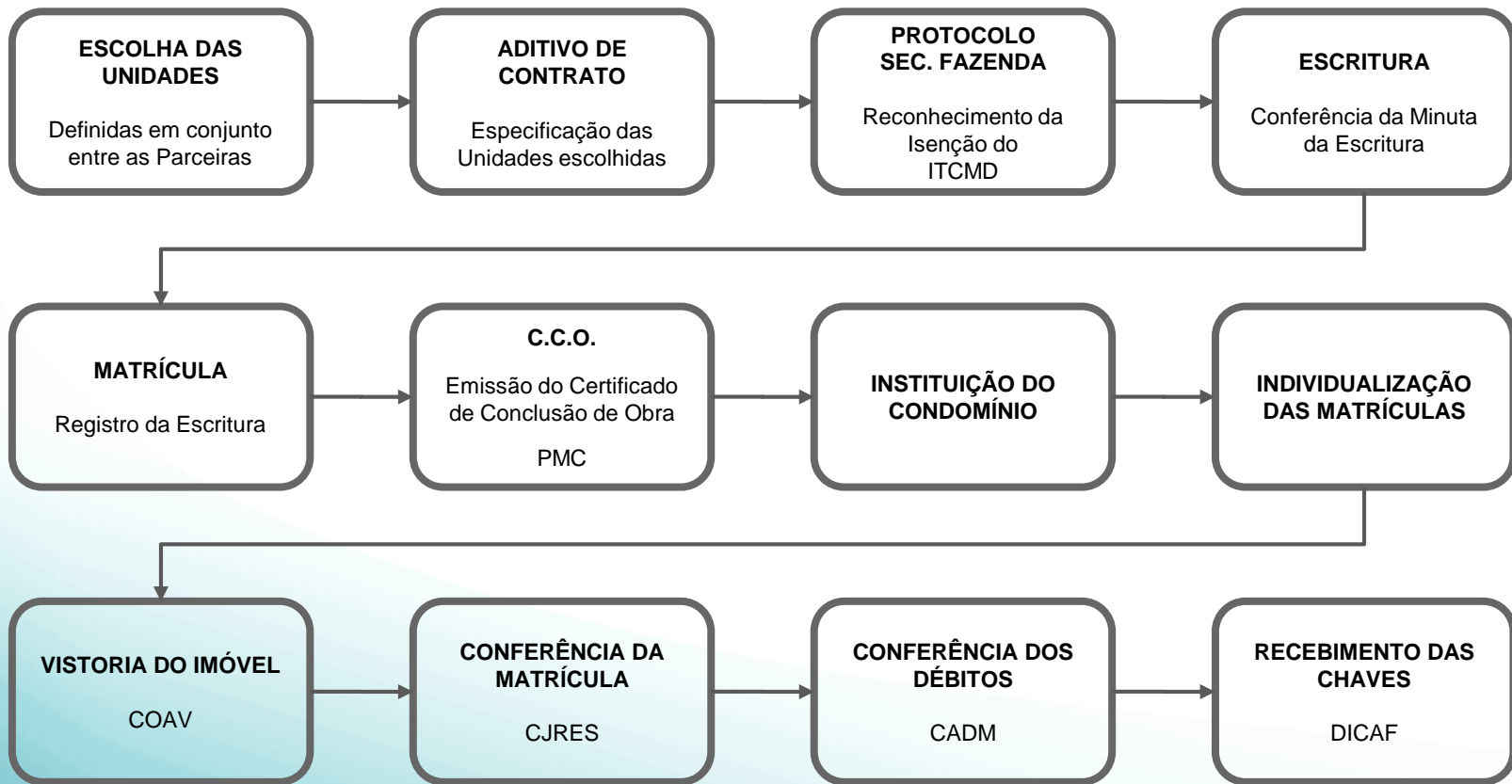


ORGANOGRAMA



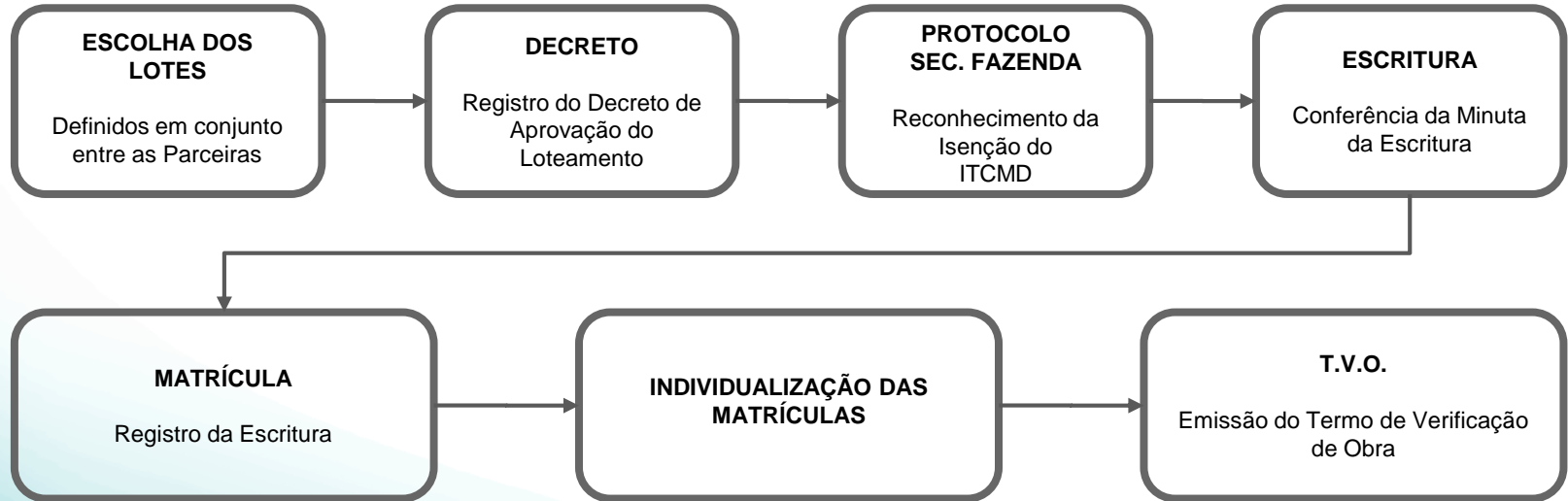
DOAÇÃO UNIDADES - HMV / HMH / HU

Prazo para formalizar a doação das unidades - **60 DIAS** após a Emissão do C.C.O.



DOAÇÃO LOTES

Prazo para formalizar a doação dos lotes - **180 DIAS** do Registro do Decreto de Aprovação do Loteamento





AGRADECEMOS A PRESENÇA!

Arly de Lara Romêo

Diretor Presidente - Secretário da Habitação

Pedro Leone Luporini dos Santos

Diretor Técnico de Empreendimentos Sociais

Eliane Marcia Martins

Diretora Jurídica

Alessandra Oliveira Garcia

Gerente de Aprovação de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social

Marcelo Ferreira da Silva

Gerente Jurídico de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

Dagoberto Degan Melchert

Gerente de Engenharia e Planejamento



cohab
Campinas



EHS
cohab