



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

JAN/2018

JUN/2018

DEZ/2018

JAN/2019

JUL/2019

**LC 184/17
Lei de
EHIS-COHAB**

**LC 189/18
Plano Diretor**

**1º APROVAÇÃO DE
CADASTRAMENTO
pela LC 184/17**

**LC 208/18
LPOUS**

**1º APROVAÇÃO
HNV
pela LC 184/17**

**1º APROVAÇÃO
PRÉVIA
LOTEAMENTO
pela LC 184/17**

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

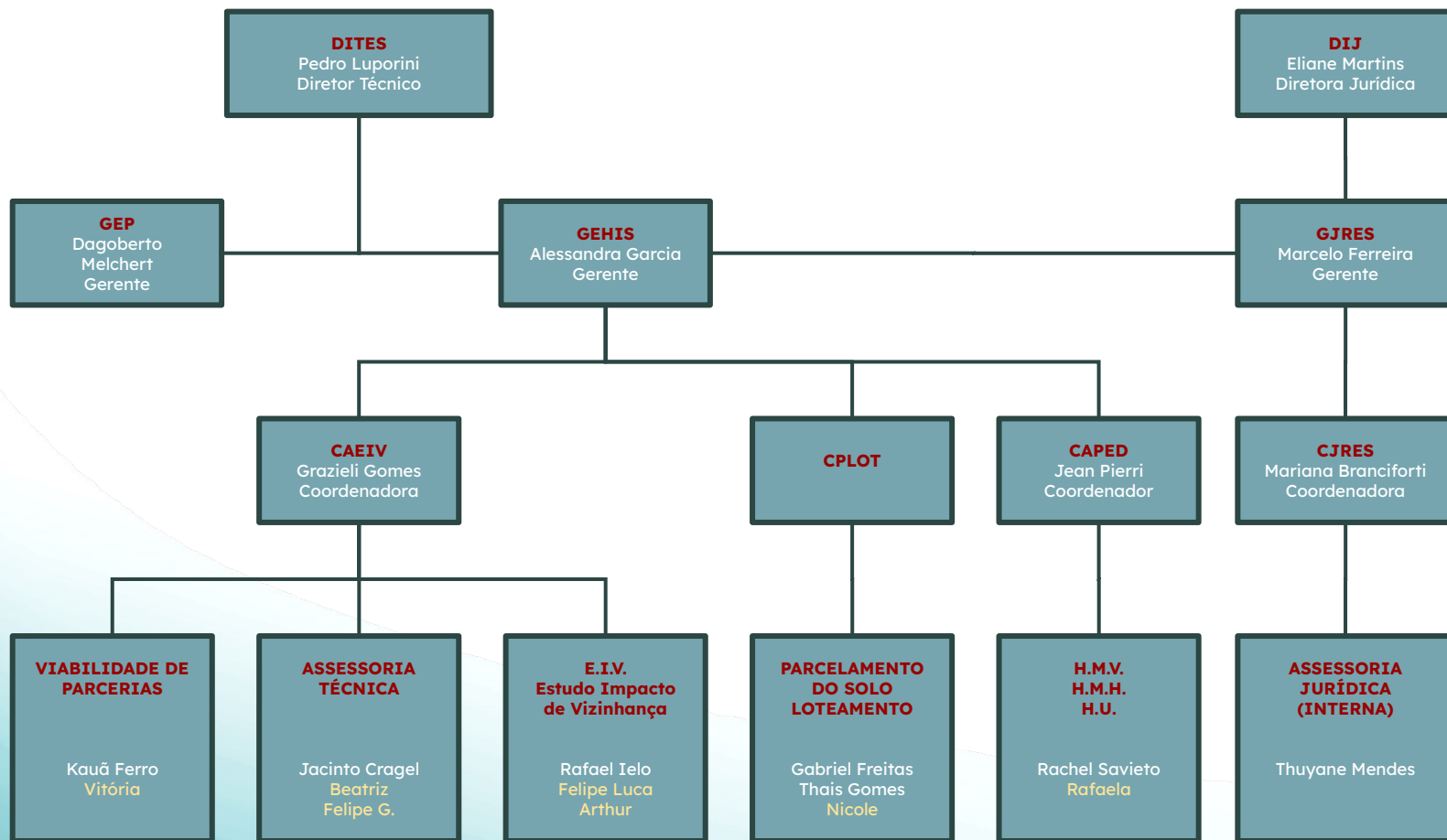
AGO/2022

1º APROVAÇÃO
HMV
EHIS-COHAB

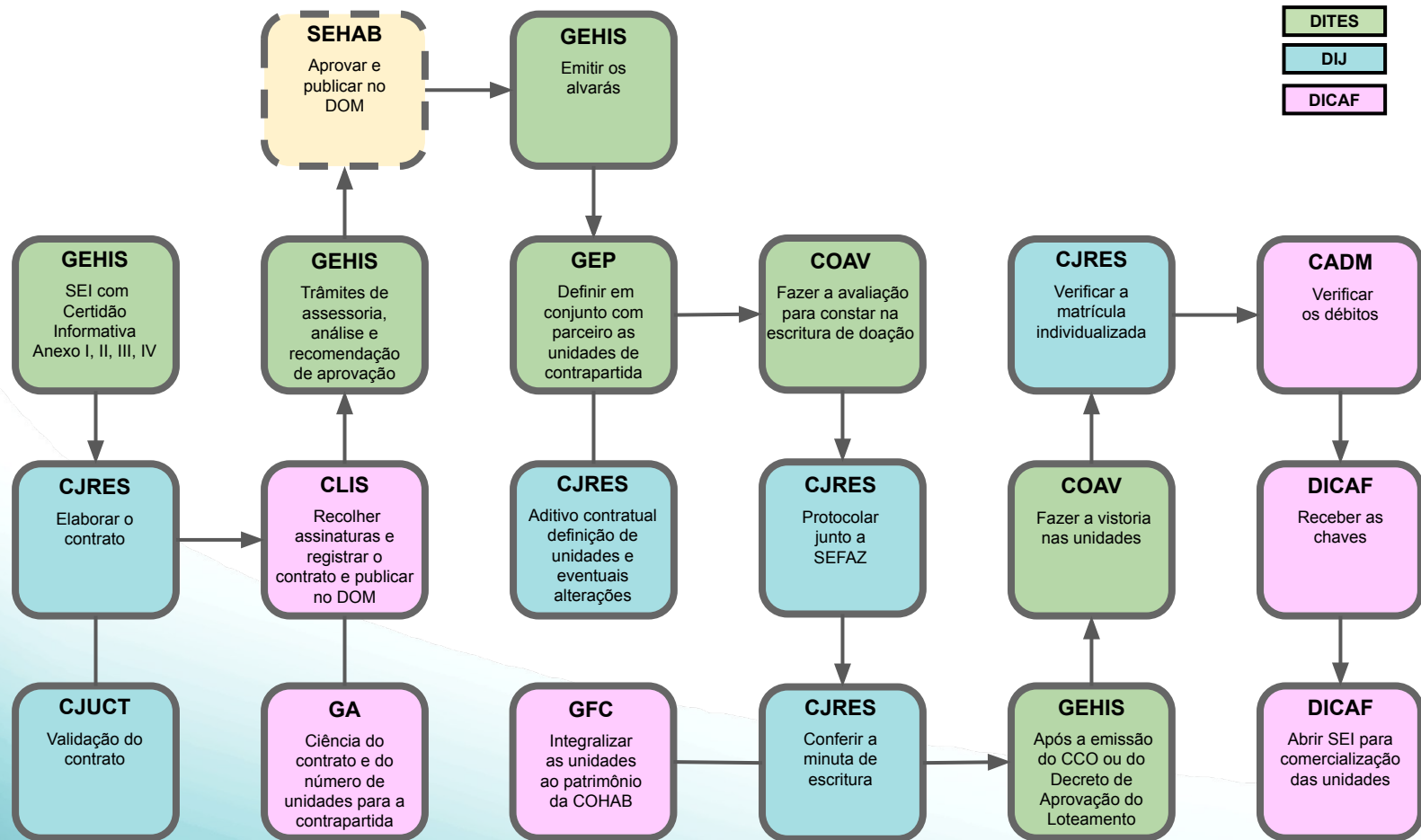
JAN/2023

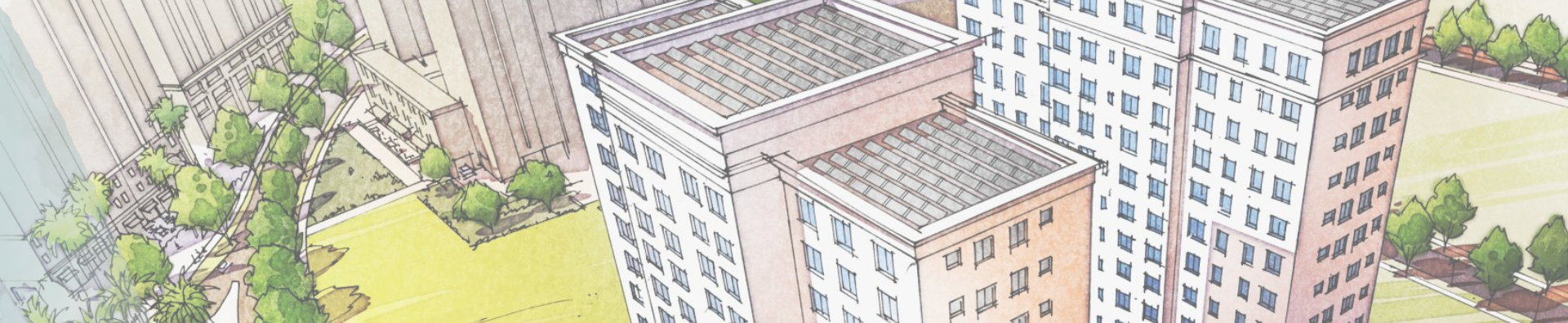
1º APROVAÇÃO
PRÉVIA
LOTEAMENTO
EHIS-COHAB

ORGANOGRAMA



FLUXOGRAMA DO PROCESSO EHS COHAB





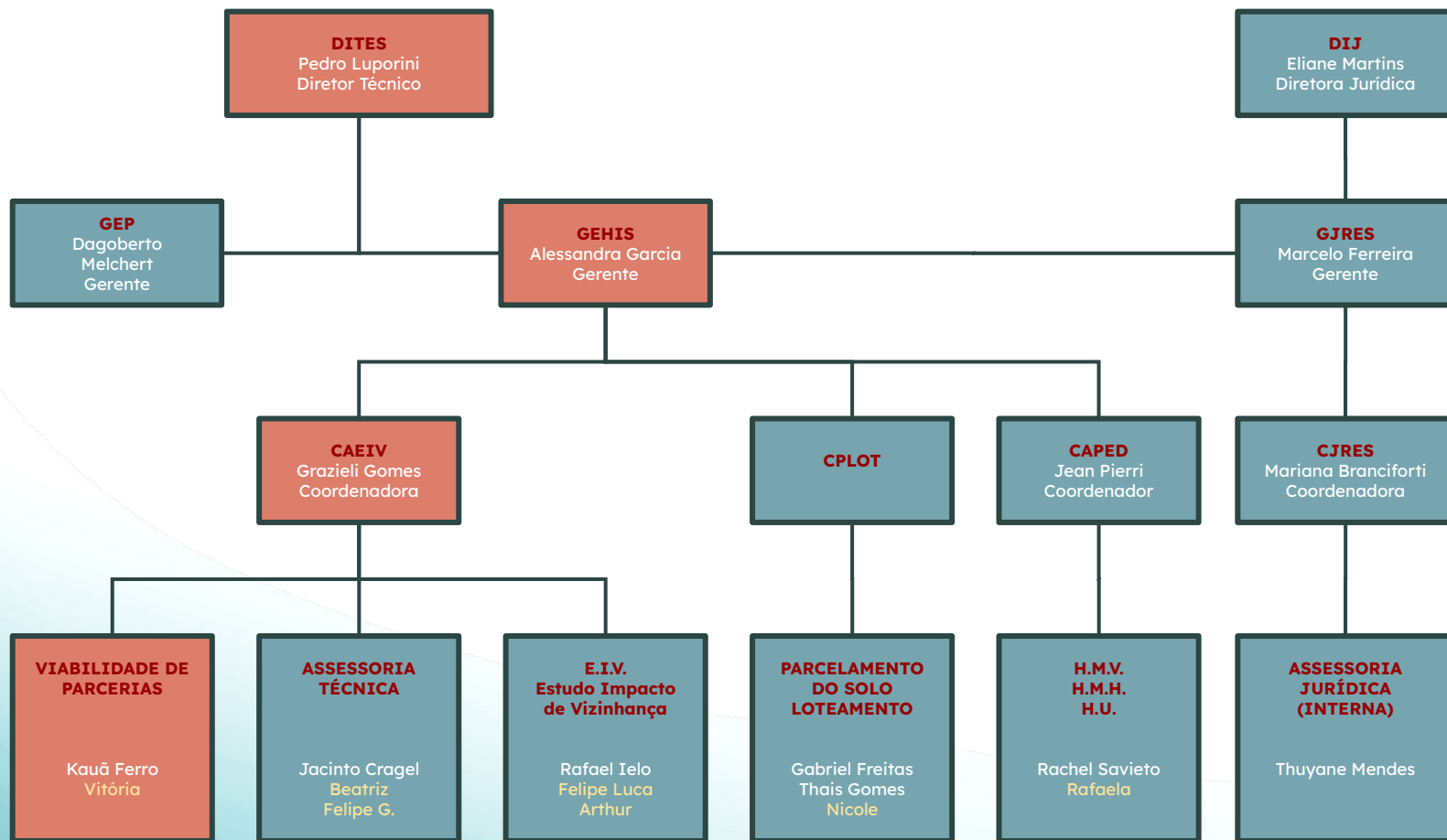
CAEIV

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

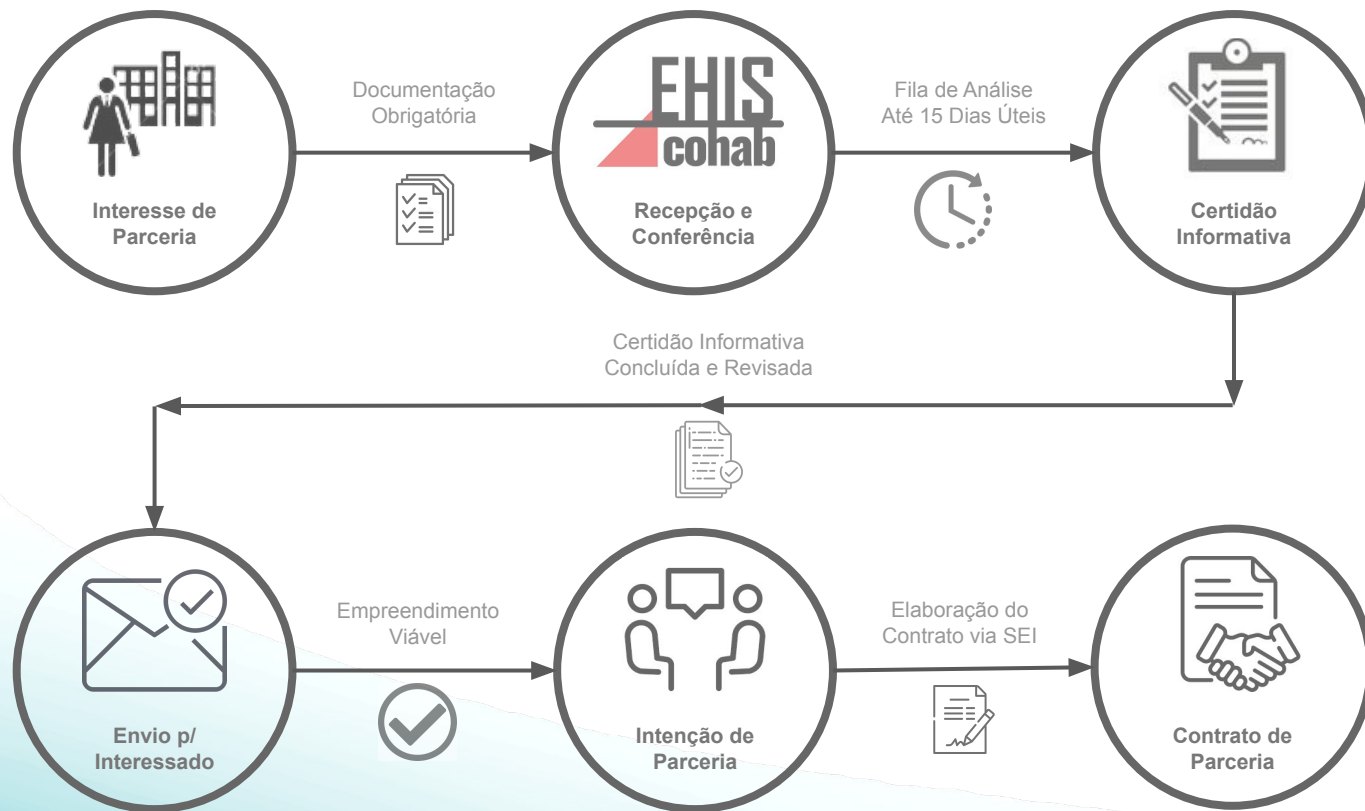
VIABILIZAÇÃO DE PARCERIAS



ORGANOGRAMA



VIABILIZAÇÃO DE PARCERIAS



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
CARTA DE INTENÇÕES

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB
EHIS

Proprietário: _____
CATUQUE: _____
Nome (Representante (s) em primeiro (s)): _____
Rua: _____ **CEP:** _____
Cidade (localidade, endereço): _____
Bairro: _____
Estado: _____
Município: _____
UF: _____

Tipos de Intenções:
() **Intenções:** (Conforme Anexo I - Quadro 1 - L.C. 312/2002)
() **Conjunto Habitacional*** () **Tipos A**
() **Tipos B**
() **Tipos C (ativo para áreas de ocupação)**
MultiHabitação Agrupada Horizontalmente () **Tipos D**
() **Tipos E**
MultiHabitação Agrupada Horizontalmente () **Tipos F**

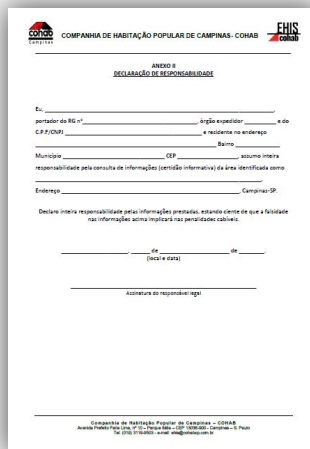
* "Proprietário" adquire qualificação jurídica, após o presente, mediante sua intenção de interesse em iniciar intenções com a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB/CAMPINAS, locatário por 90 dias, em nome da Companhia de Habitação Popular de Campinas, inscrita no CNPJ sob o nº 46.044.871/0001-06, inscrita no nome "COHAB-CP", e, desde então, perante a COHAB-CP e o MUNICÍPIO DE CAMPINAS, inscrita no CNPJ sob o nº 12.155.242/0001-00, com sede na Avenida Almeida e 200, Centro, CEP: 13.043-900, Campinas, SP, para, nos seguintes termos: a) Intenções e qualificação jurídica após o presente de intenção e possibilidade de área de ocupação, em conjunto, através de projeto para uma eventual parceria com a sociedade de desenvolvimento e realização de empreendimentos habitacionais de interesse social, econômico e "Multi-COHAB", no âmbito do projeto acima, com base na Lei Complementar Municipal nº 212 de 23 de outubro de 2001.

(Assinatura do proprietário ou representante legal)

* "Intenções de L.C. 312/2002" - "Intenções de projeto habitacional e urbanístico que resultem em unidades habitacionais com características comuns, em nome e a partir de projeto previamente aprovado pelo poder público municipal, para serem destinadas a serem utilizadas individualmente e separadamente, conforme projeto."

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
Avenida Tancredo Neves, 200 - 13.043-900 - Campinas, SP, Brasil
Tel: (19) 317-0000 - e-mail: atendimento@cohab.com.br

Carta de Intenções
(Anexo I)



ANEXO II
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS - COHAB
EHIS

Eu, _____
portador do RG nº _____ órgão expedidor _____ e do
C.P.F./CNPJ _____ e residente no endereço _____
Município _____ CEP _____ assumo inteira
responsabilidade pela veracidade das informações prestadas, estando ciente de que a validade
das informações acima implicará nas penalidades cabíveis.

Endereço _____ Campinas/SP

(Assinatura do responsável legal)

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
Avenida Tancredo Neves, 200 - 13.043-900 - Campinas, SP, Brasil
Tel: (19) 317-0000 - e-mail: atendimento@cohab.com.br

Declaração de Responsabilidade
(Anexo II)



Arquivo de Localização
(.KMZ - Google Earth)



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, 352 LOTE 1A – QUADRA A2
Loteamento	PARQUE RESIDENCIAL VILA UNIÃO
Nº Matrícula Do Imóvel/ Cartório	230.017 – 3ª C.R.I.
Região	Sudoeste
Área Total	9.689,50 m² - Conforme Matrícula
Zoneamento	ZC2 – ZONA DE CENTRALIDADE 2
Código Cartográfico	3431.43.00.1031
Situação Atual	Lote

Este relatório constitui em análise prévia aos condições atuais dos projetos apresentados, podendo estar sujeito às alterações que se tornarem necessárias para a legislação vigente quando da emissão e aprovação do empreendimento pelas instâncias competentes do Município.

Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB
 Avenida Prefeito Faria Lima, s/nº - Parque Itália - CEP 13036-900 - Campinas - S. Paulo
 Tel: (0) 3133-9000 e-mail: atendimento@cohac.com.br

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO SERÁ DE 06 (SEIS) MESES SALVO EM CASO DE ATUALIZAÇÃO DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

Página 1 de 7

- Anexo I *Carta de Intenções**
- Anexo II *Declaração de Responsabilidade**
- Anexo III *Declaração para Contrato de Parceria*
- Anexo IV *Declaração de Tipologia*

Carta de Intenções (Anexo I)

Declaração de Responsabilidade (Anexo II)

Declaração para
Contrato de Parceria
(Anexo III)

Declaração de Tipologia (Anexo IV)


**CERTIDÃO
INFORMATIVA**



E-MAIL
Intenção de Parceria



DOCUMENTAÇÃO
Conferida/Atualizada

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS

sei
PRGO

Administração
Controle de Processos
Iniciar Processo
Retorno Programado
Pesquisa
Base de Conhecimento
Textos Padrão
Modelos Favoritos
Blocos de Assinatura
Blocos de Reunião
Blocos Internos
Contatos
Processos Sobrestados
Acompanhamento Especial
Marcadores
Pontos de Controle
Estatísticas
Grupos
Relatórios

Asses 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.



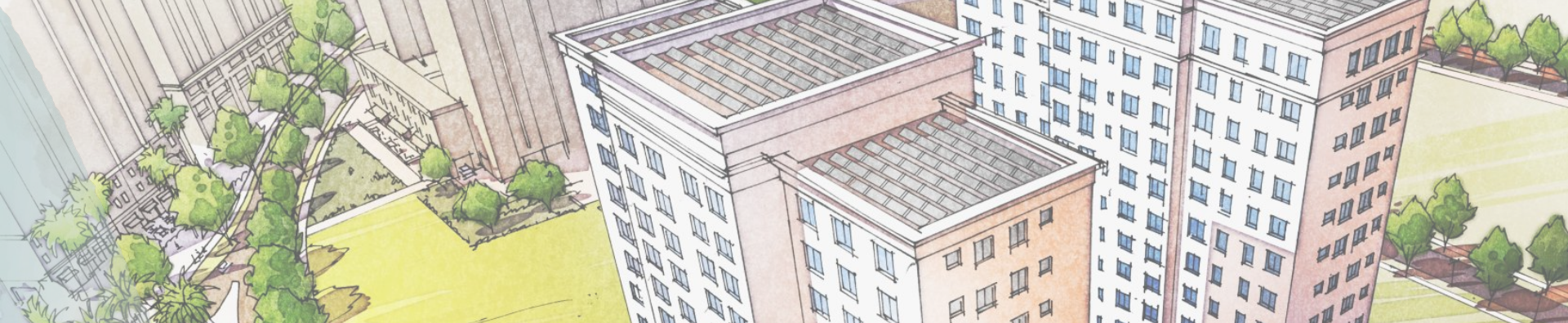
Controle de Processos

Ver processos atribuídos a mim Ver por marcadores

239 registros - 1 a 100

	Recebidos
☒	COHAB 2021.00001654-10
☐	COHAB 2021.00001332-16
☐	COHAB 2021.00001331-27
☐	COHAB 2023.00000088-37
☐	COHAB 2022.00002539-71
☐	COHAB 2023.00002399-95
☐	COHAB 2022.00002706-39
☐	COHAB 2023.00002153-87
☐	COHAB 2018.00000196-51
☐	COHAB 2022.00003042-15
☐	COHAB 2020.00002537-93
☐	COHAB 2022.00001502-26
☐	COHAB 2023.00001915-18
☐	COHAB 2022.00002077-83
☐	COHAB 2022.00002707-10
☐	COHAB 2023.00001605-40
☐	COHAB 2023.00001288-16
☐	COHAB 2023.00001659-70
☐	COHAB 2022.00000311-38
☐	COHAB 2021.00000511-55
☐	COHAB 2020.00003923-01
☐	COHAB 2022.00000856-53
☐	COHAB 2023.00001839-14
☐	COHAB 2022.00005360-94
☐	COHAB 2019.00004017-18
☐	COHAB 2022.00004904-18
☐	COHAB 2021.00000514-06
☐	COHAB 2022.00004479-11
☐	COHAB 2022.00000724-11
☐	COHAB 2023.00000486-26
☐	COHAB 2023.00000480-11
☐	COHAB 2023.00001635-65
☐	COHAB 2023.00004355-26


**Elaboração da
Minuta de Contrato
CJRES**



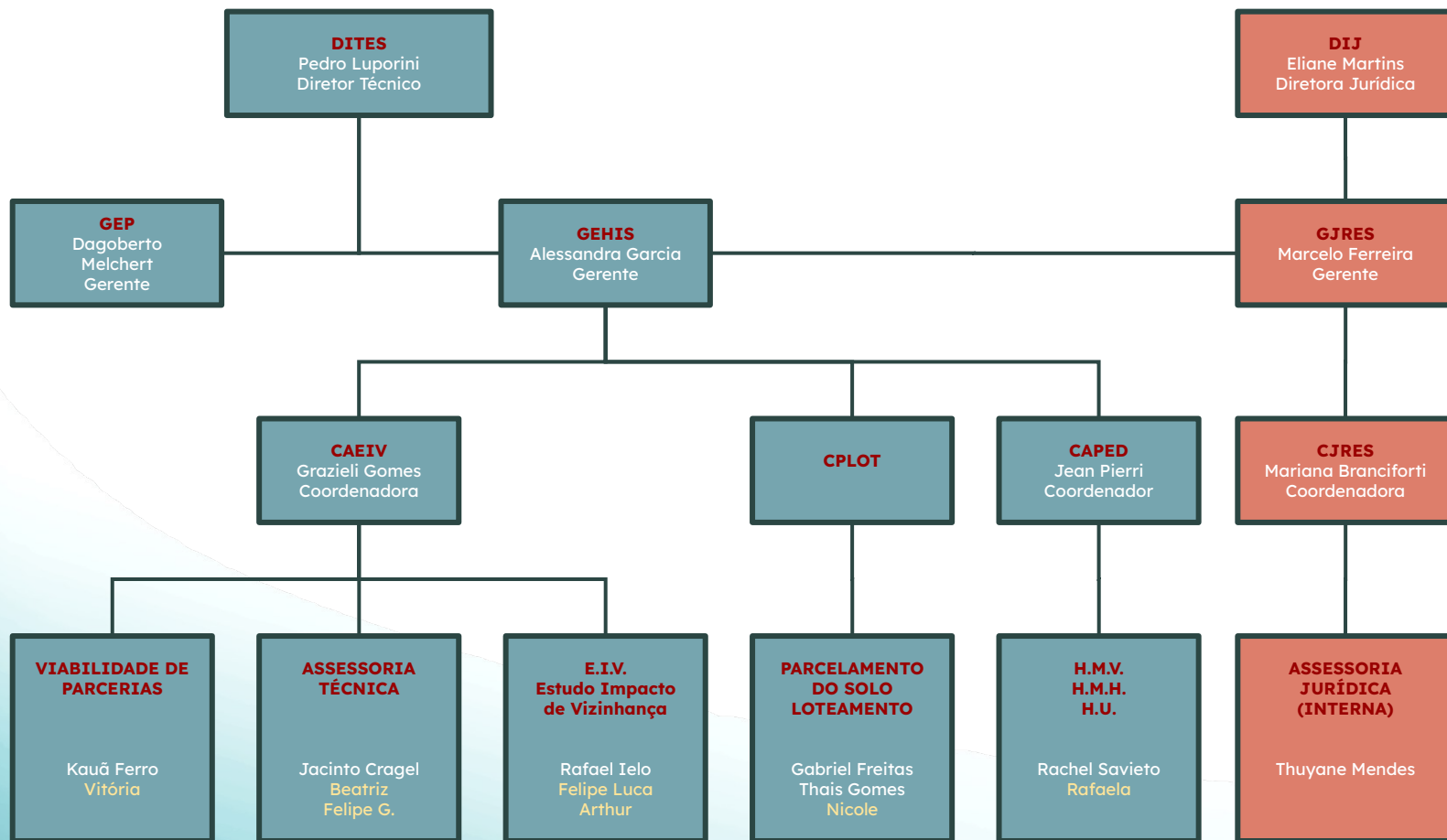
CJRES

Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

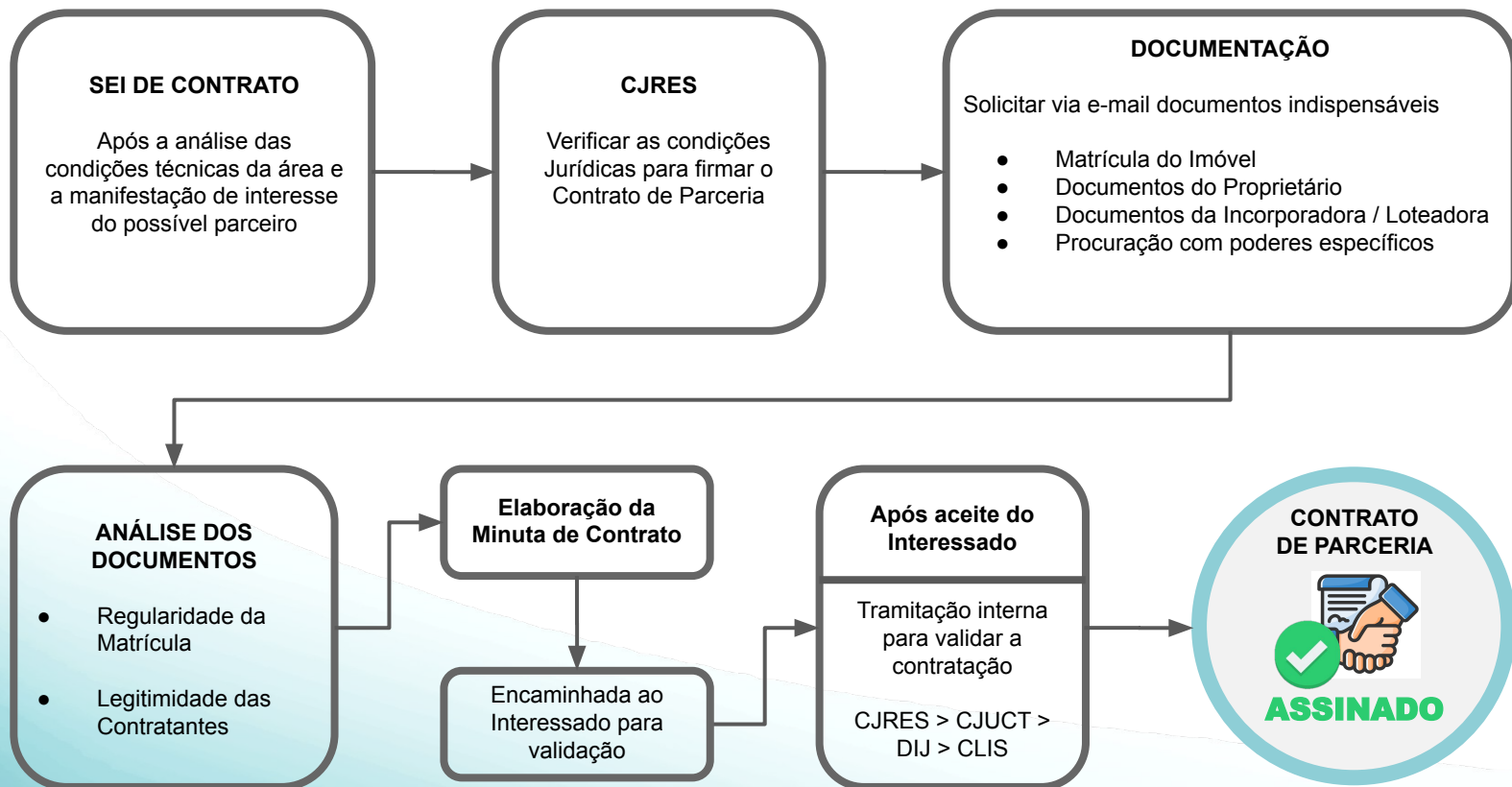
CONTRATO DE PARCERIA



ORGANOGRAMA



CONTRATO DE PARCERIA



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

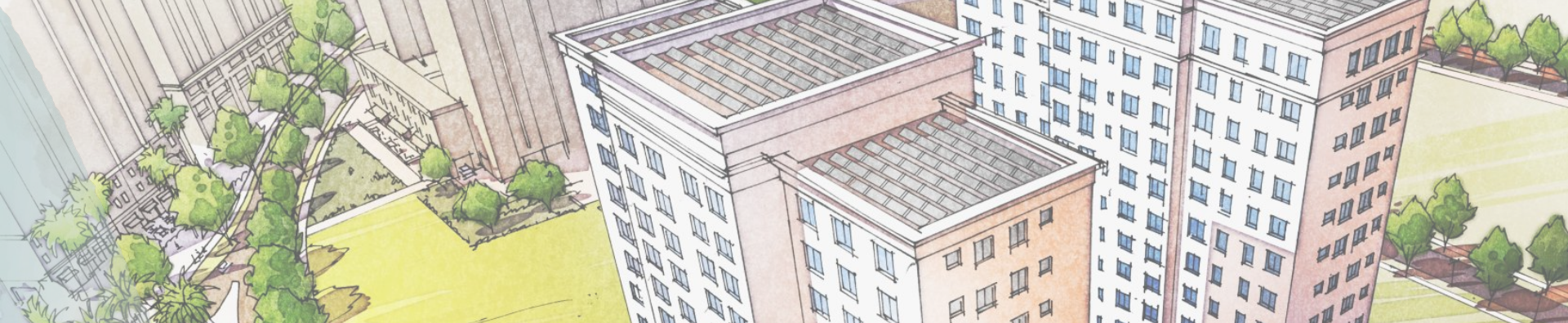
Se limita ao **ASSESSORAMENTO** junto às diversas instâncias do município seja no processo de Cadastramento de Glebas ou de Aprovação dos Projetos Edilícios e de Parcelamento do Solo

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



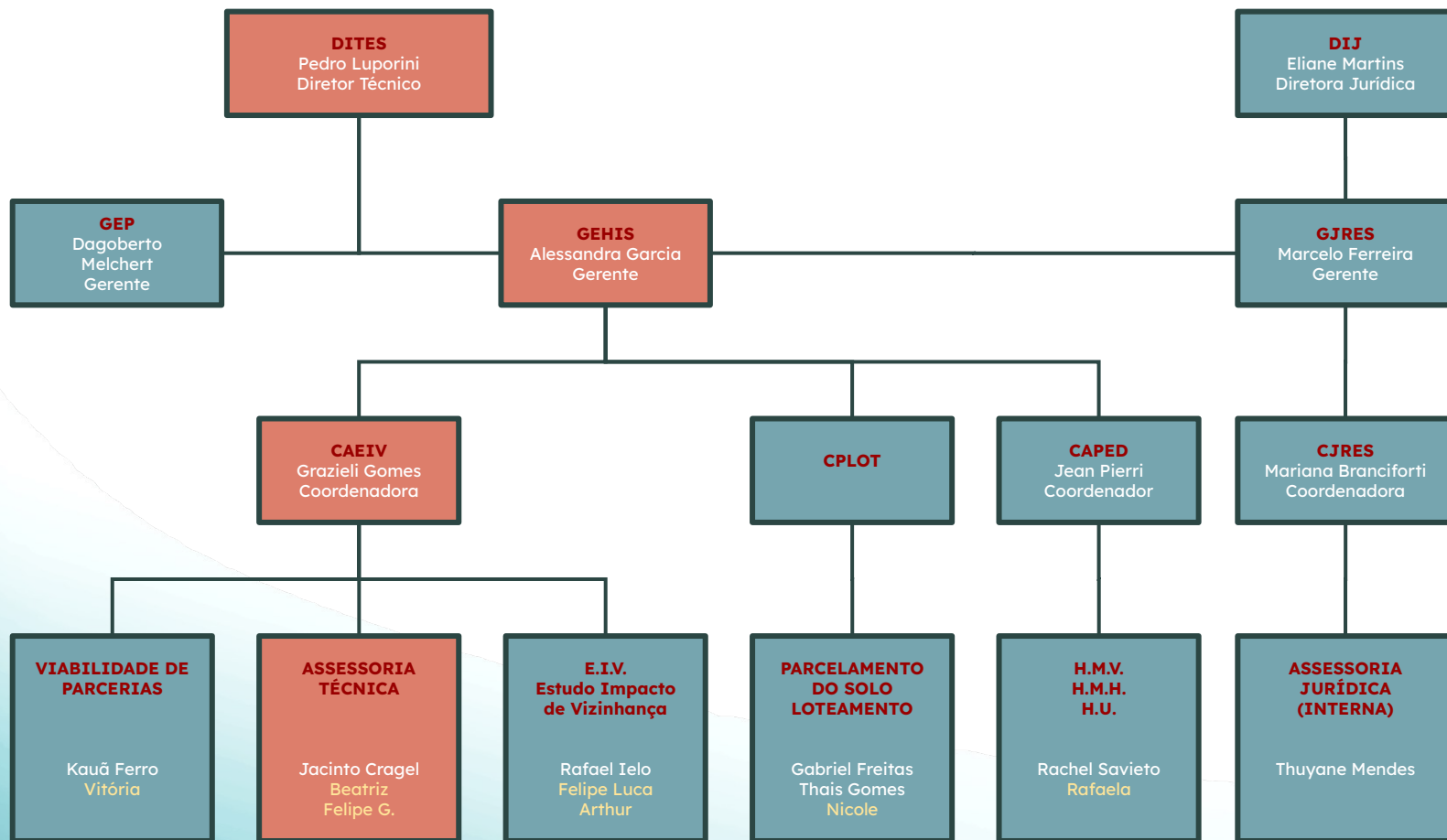
CAEIV

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

ASSESSORIA TÉCNICA



ORGANOGRAMA



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

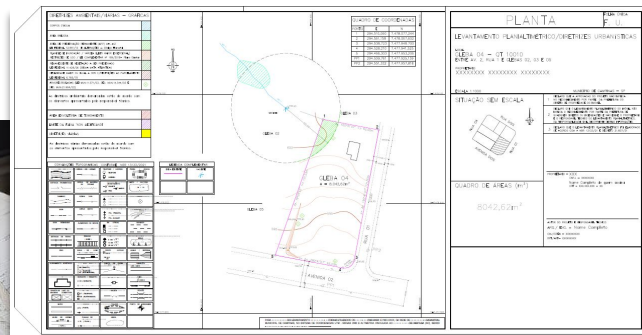
PRIORIDADE DE TRAMITAÇÃO

Outras Vantagens

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

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

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.

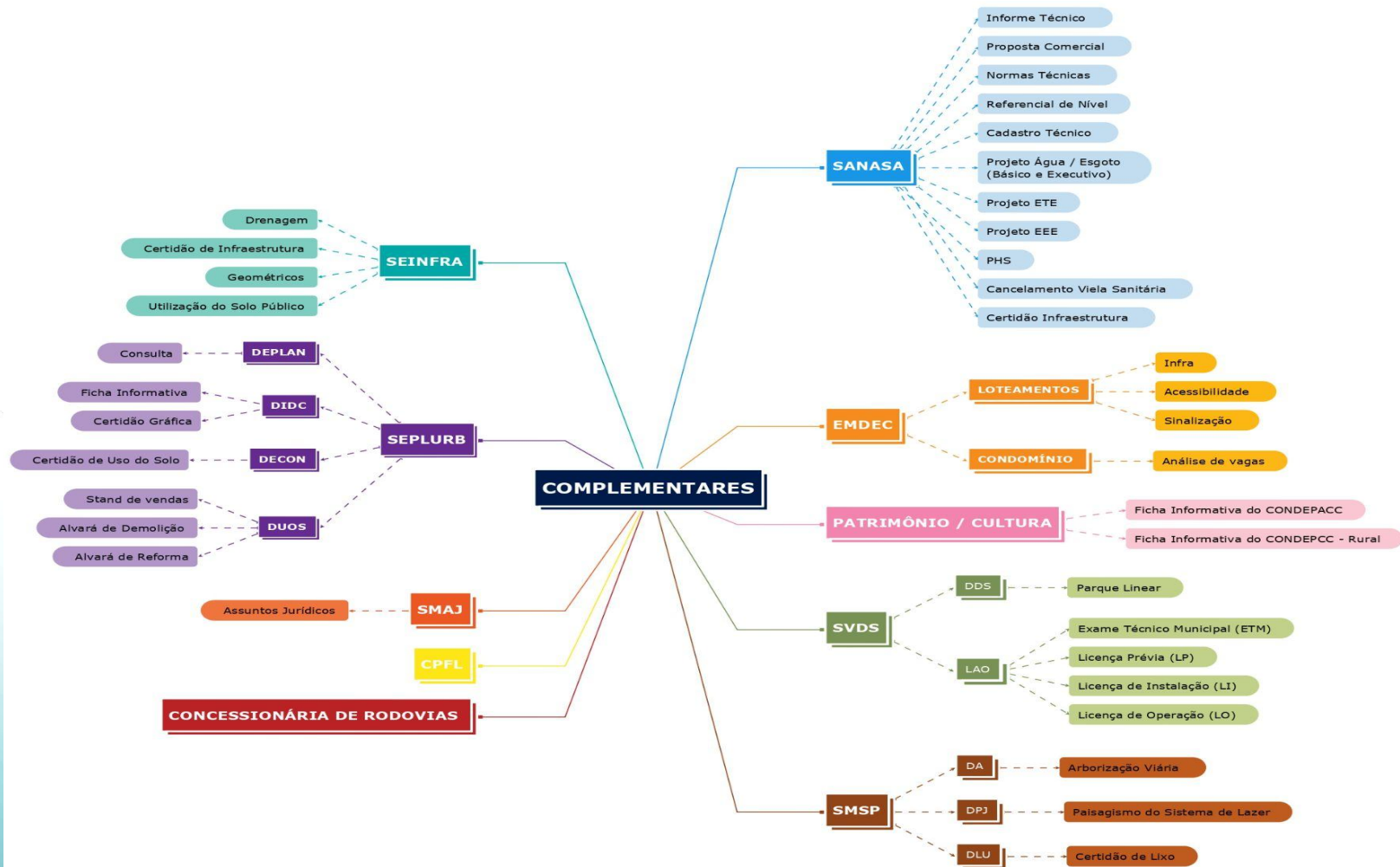
SECRETÁRIAS ASSISTIDAS

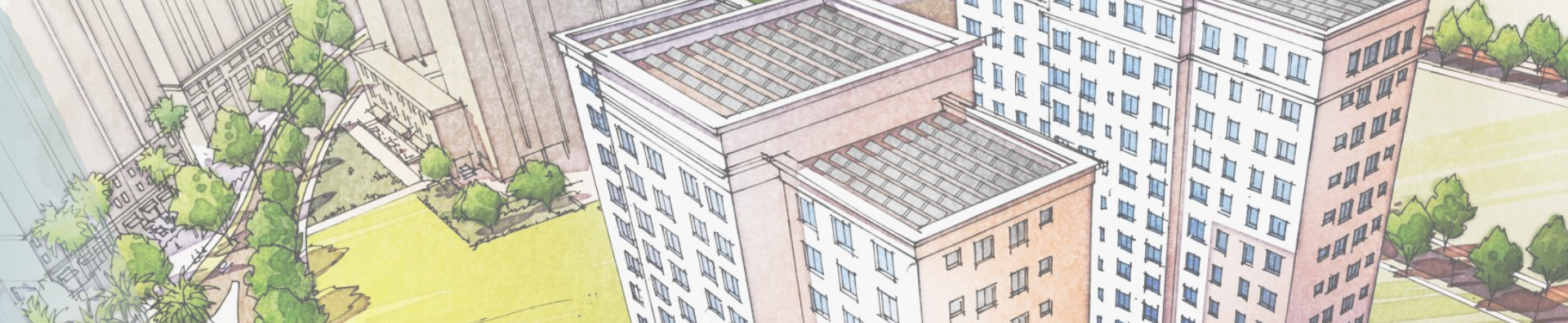
- Infraestrutura
- Urbanismo
- Assuntos Jurídicos
- Patrimônio / Cultura
- Verde
- Serviços Públicos

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**





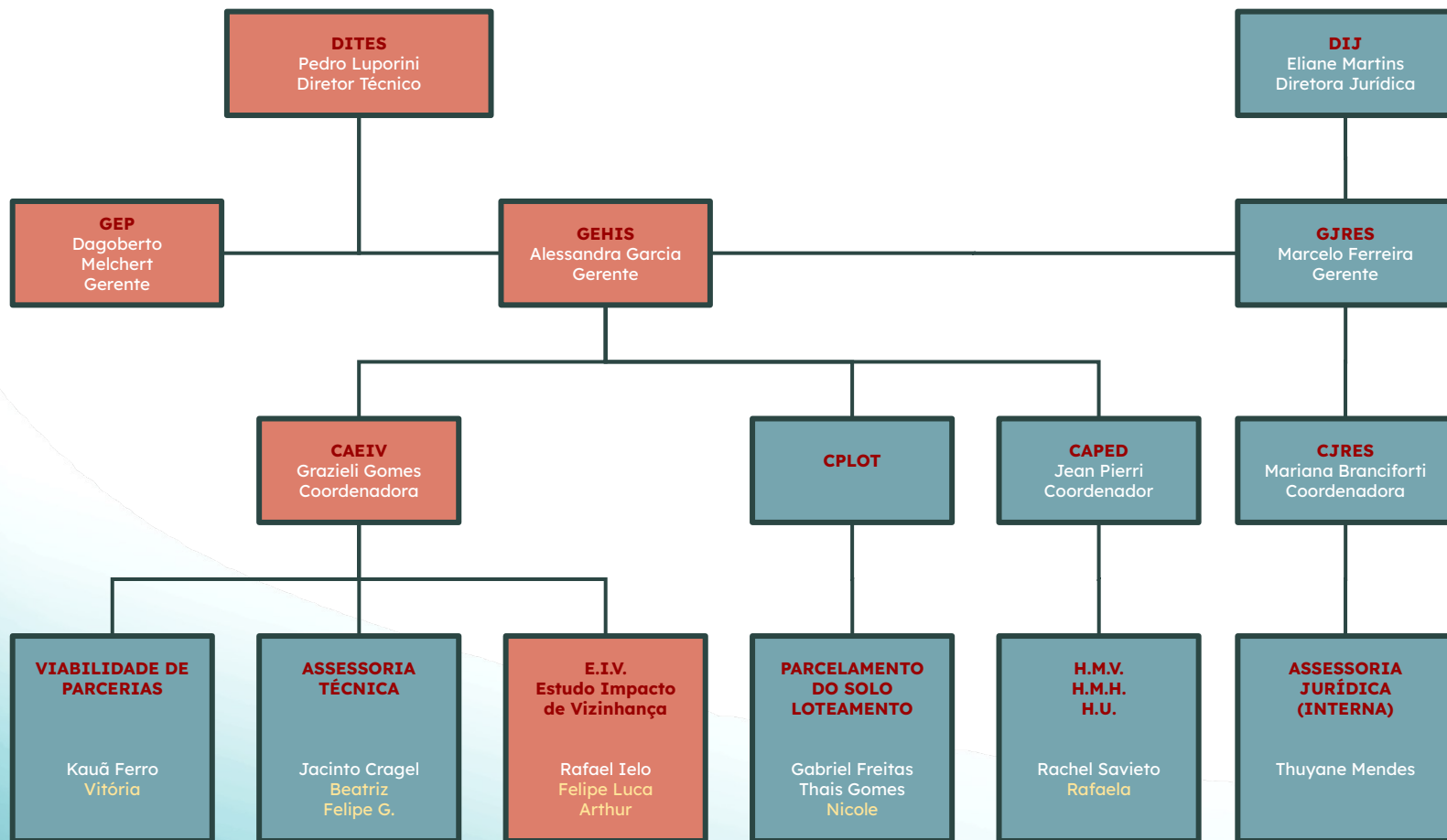
CAEIV

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

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



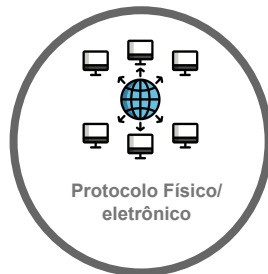
ORGANOGRAMA



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

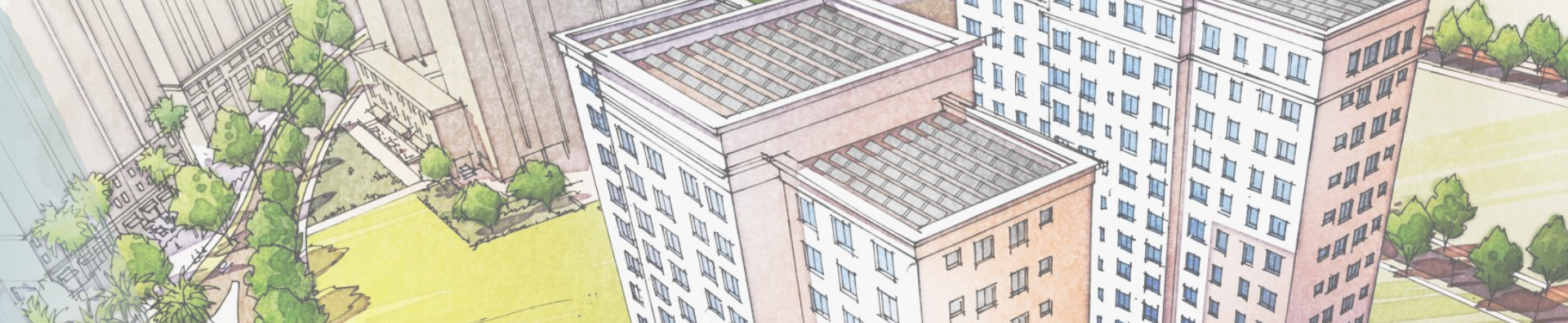


Alvará de Execução
mediante TAC assinado

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	EMPREENHIMENTOS COM ATÉ 200 U.H. E NA FORMA DE LOTEAMENTO	EMPREENHIMENTOS 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



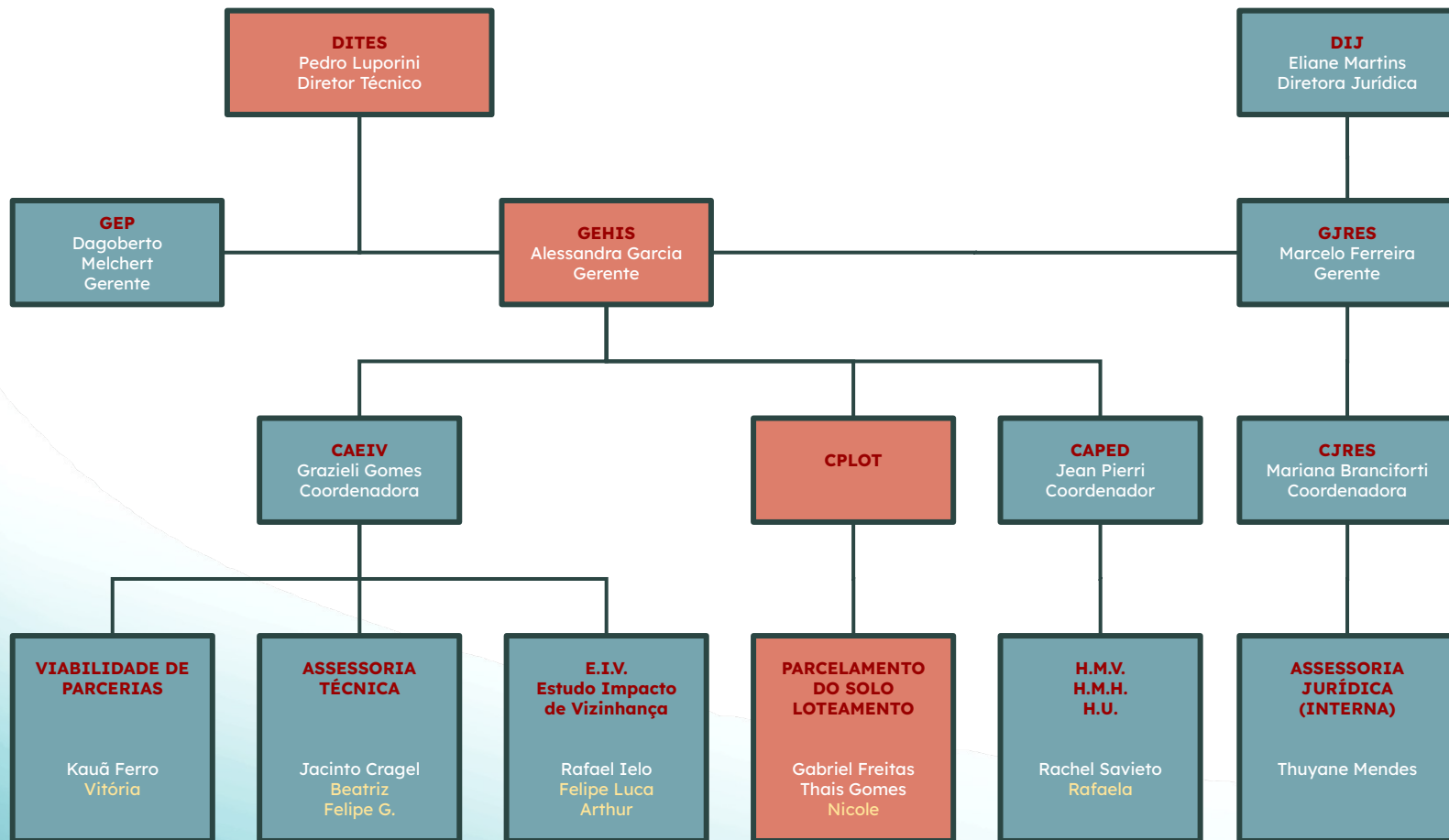
CPL0T

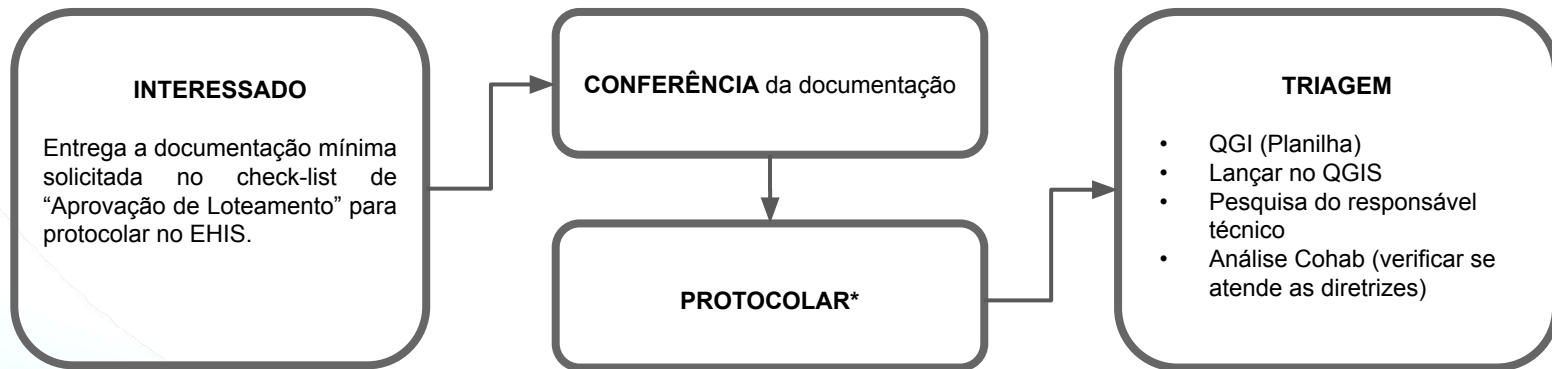
Coordenadoria de Análise de Projetos de Loteamentos

ANÁLISE DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

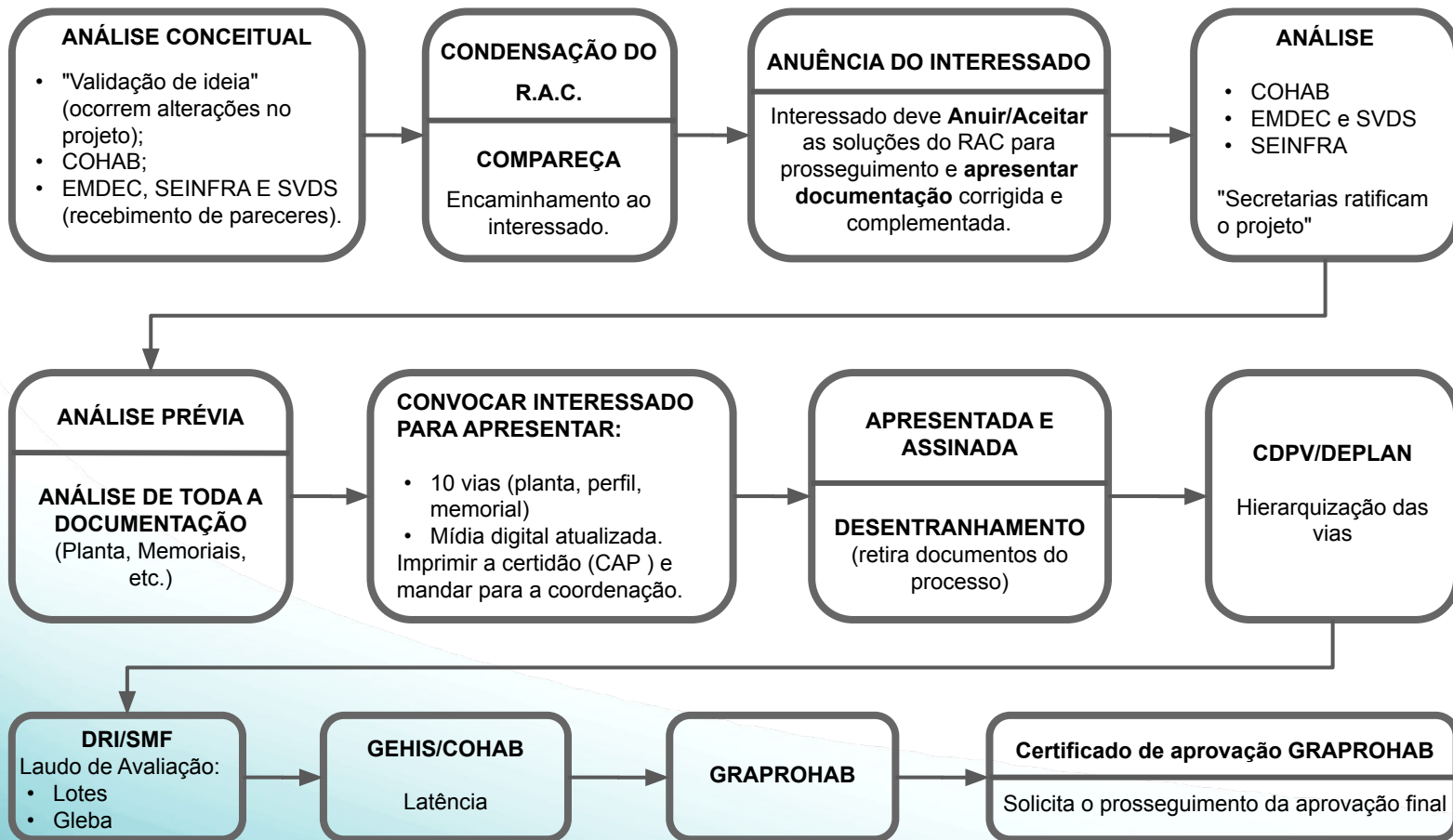


ORGANOGRAMA

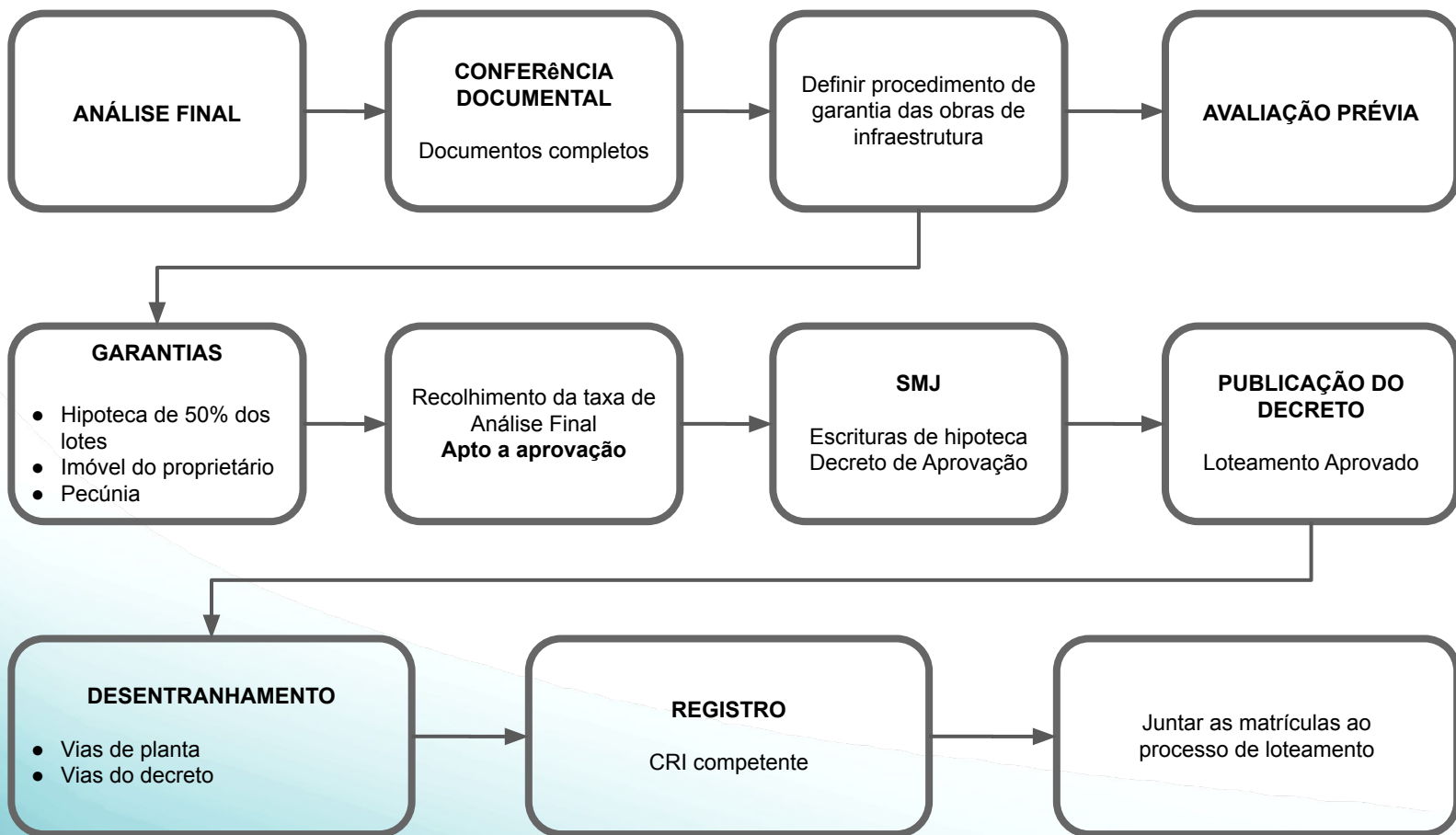


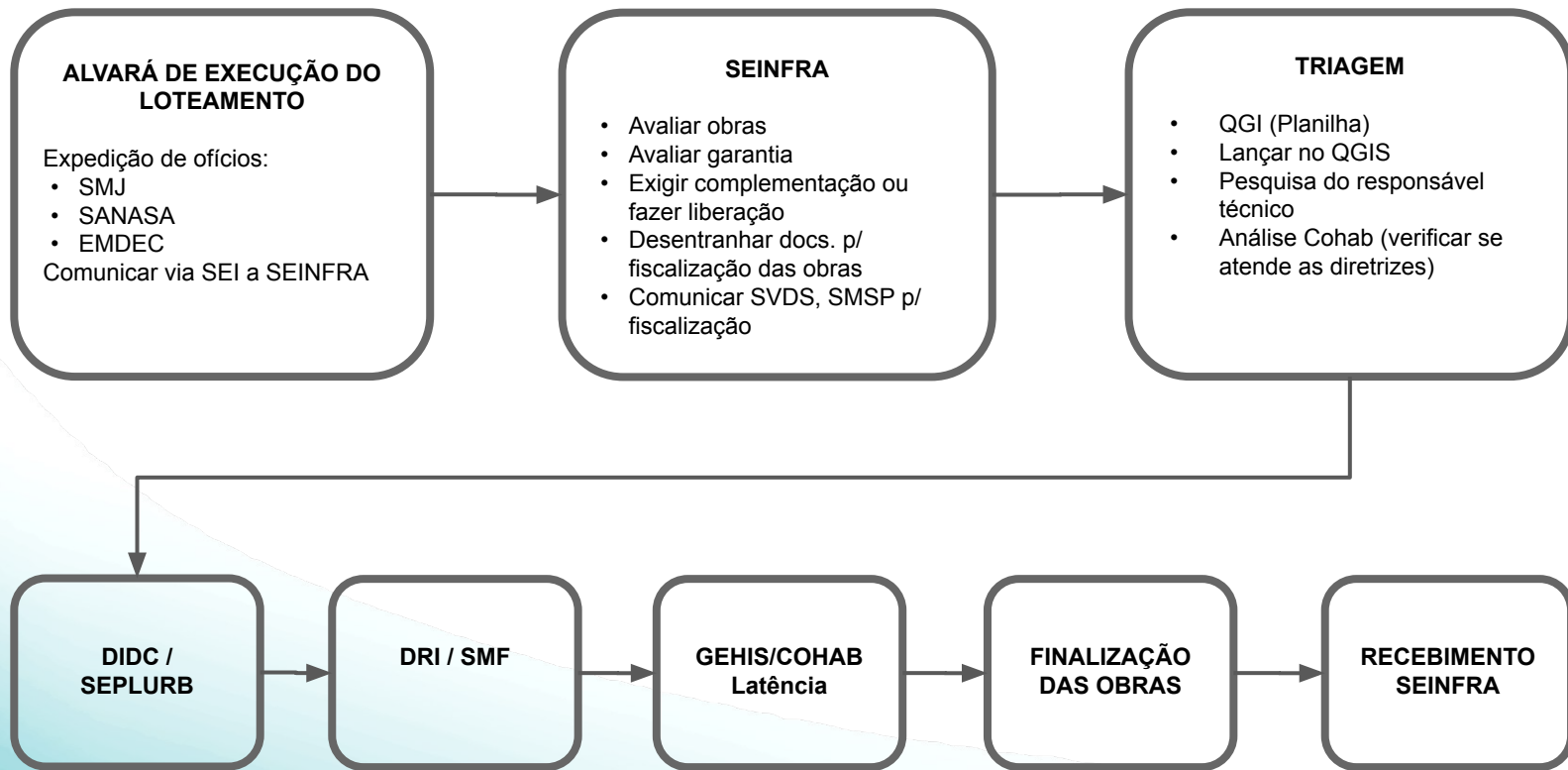


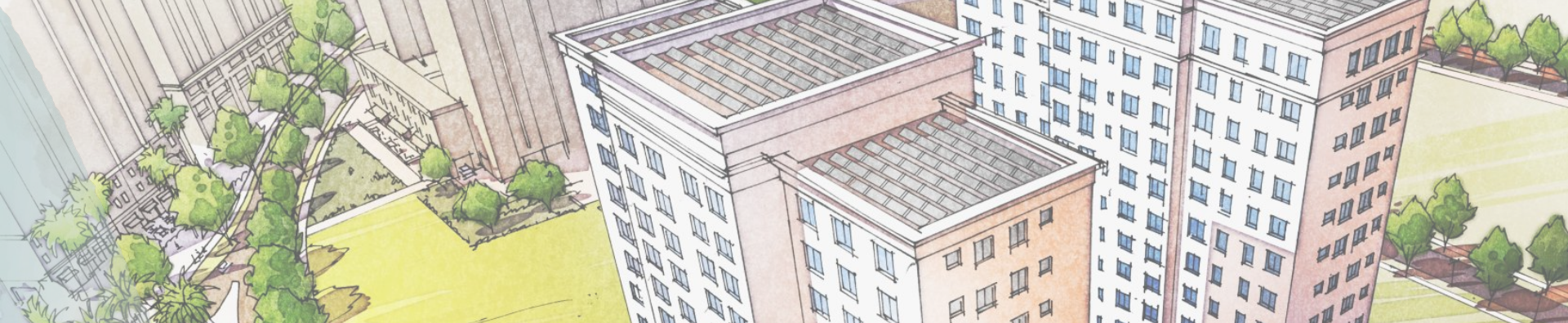
ANÁLISE PRÉVIA



ANÁLISE FINAL







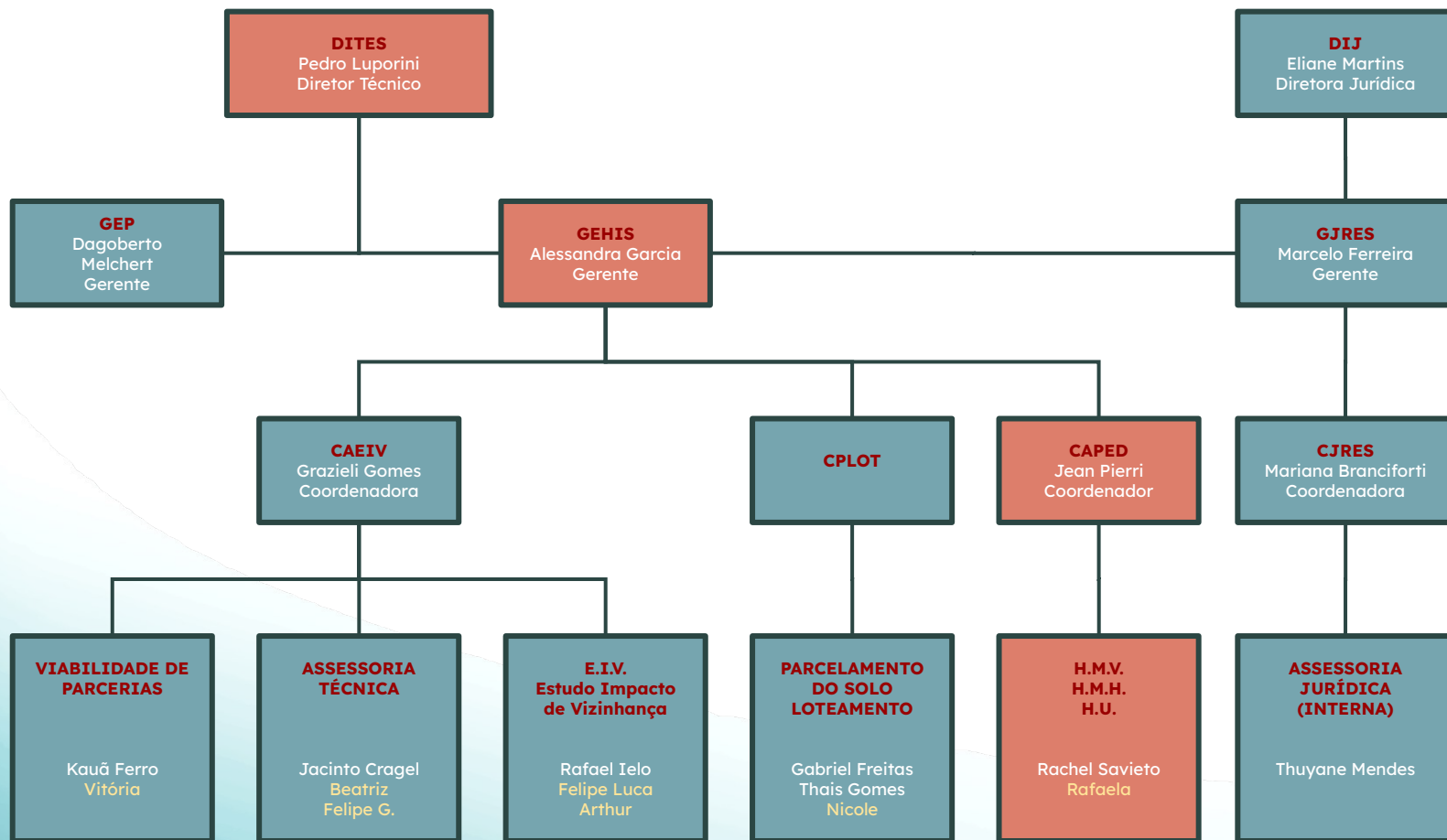
CAPED

Coordenadoria de Análise de Projetos de Edificações

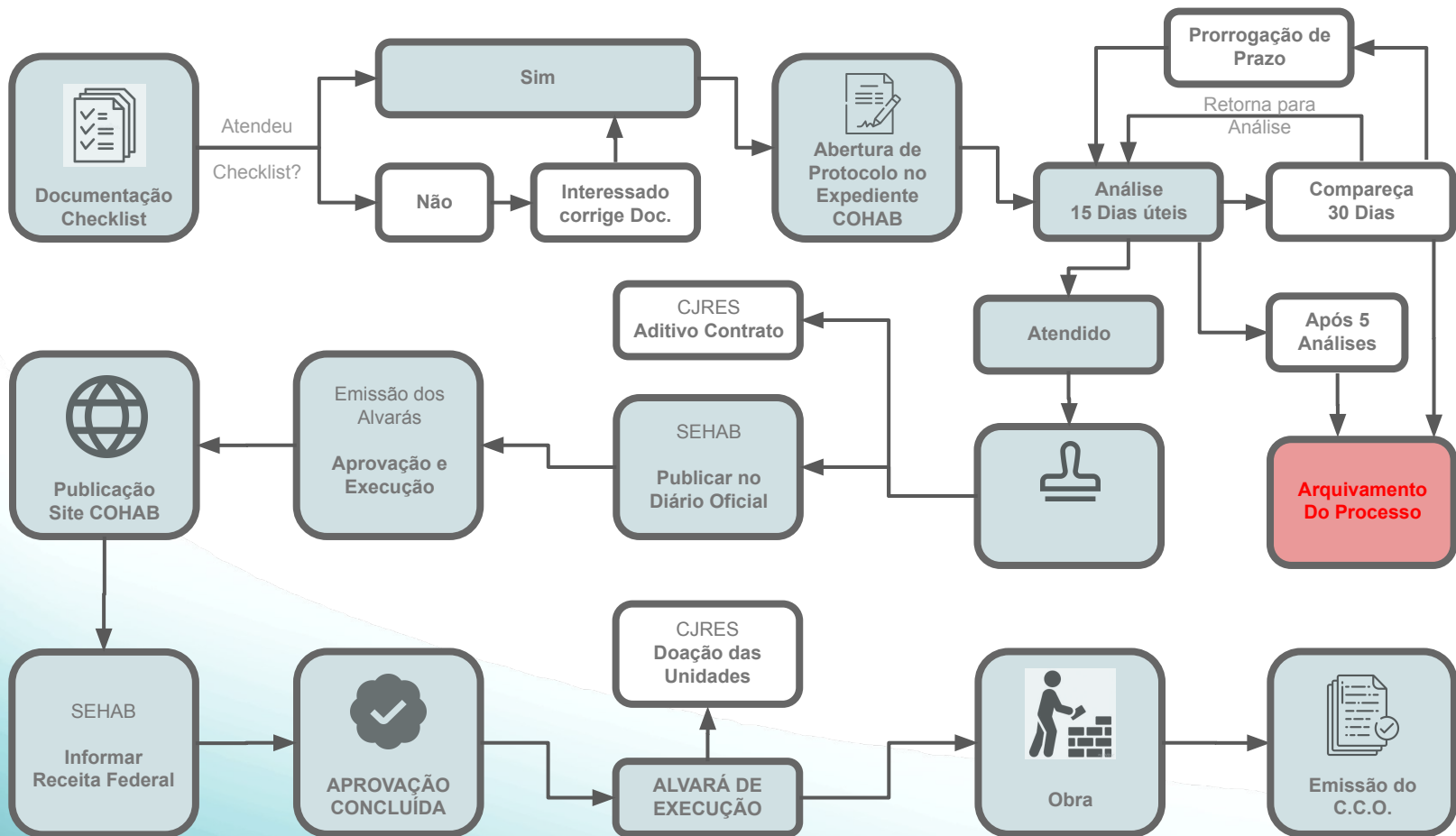
ANÁLISE DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES

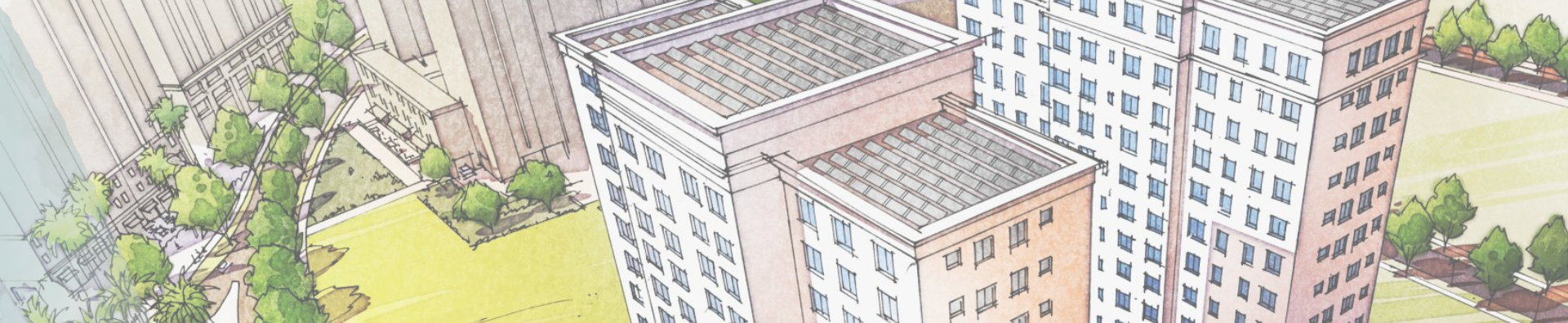


ORGANOGRAMA



ANÁLISE DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES





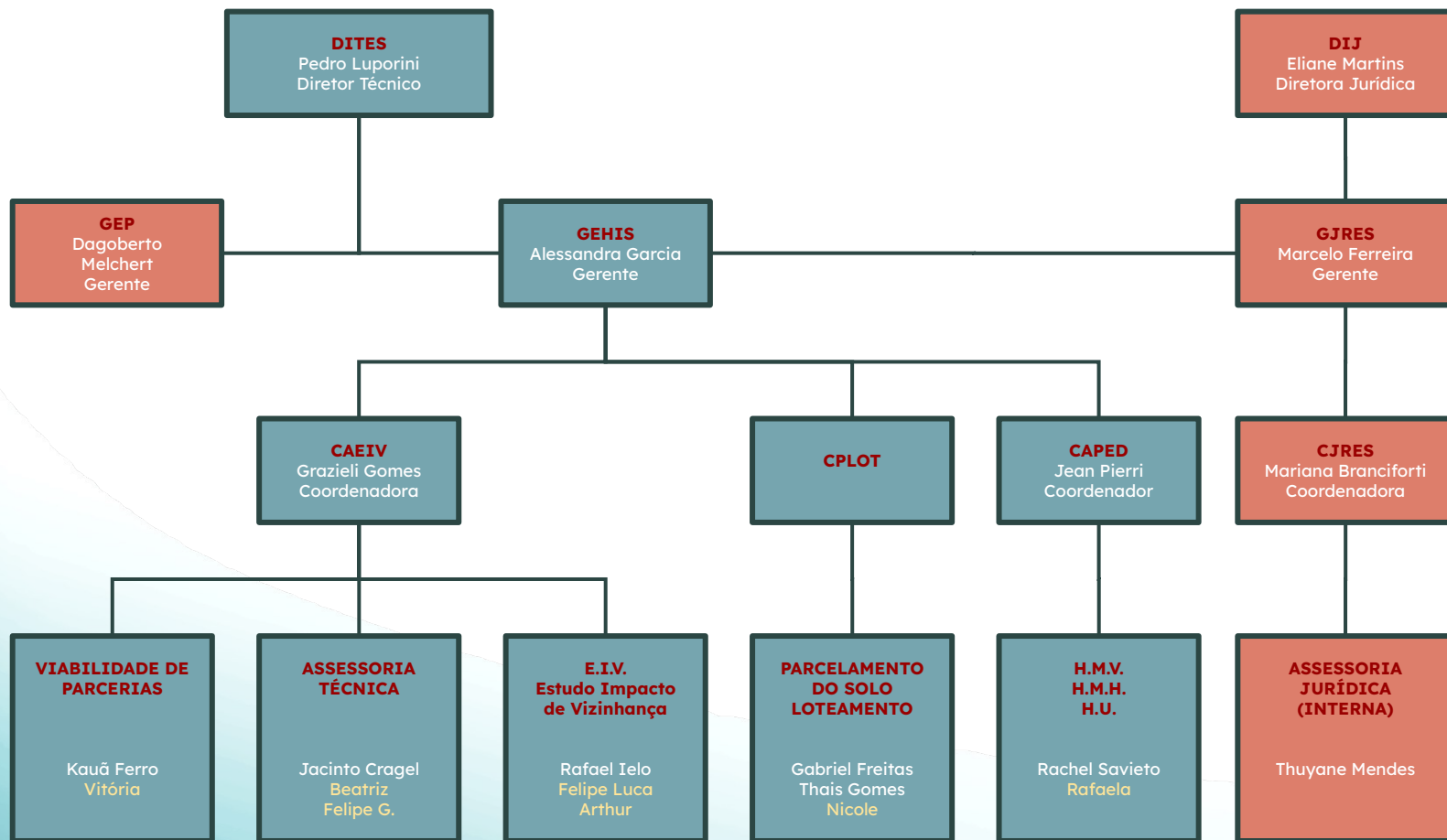
CJRES

Coordenadoria Jurídica de Regularização Fundiária e Empreendimentos Sociais

FORMALIZAÇÃO DAS DOAÇÕES

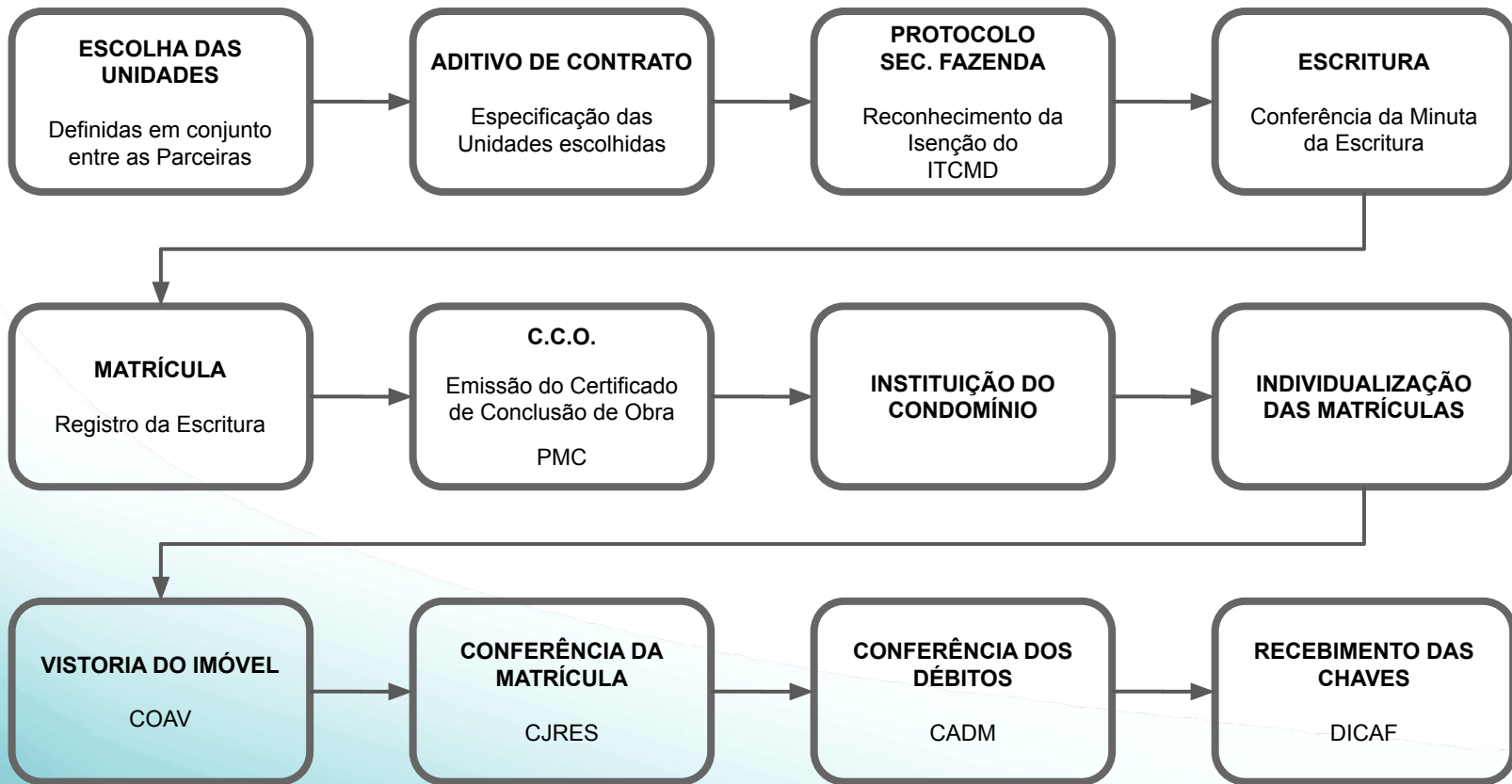


ORGANOGRAMA



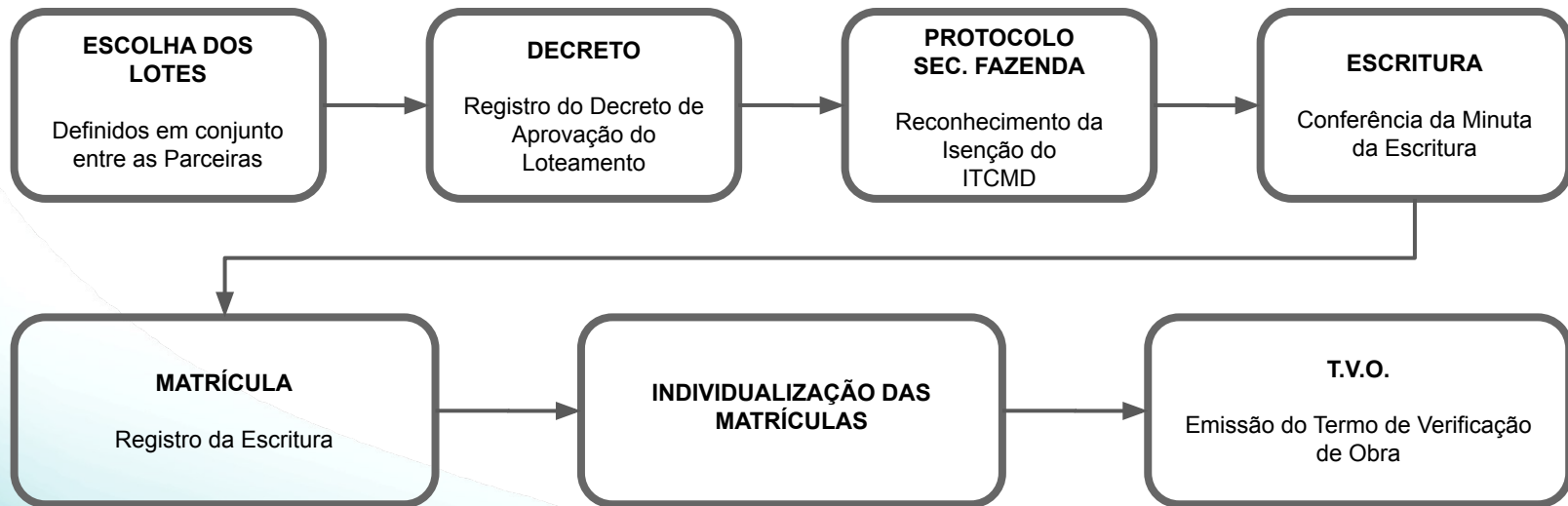
DOAÇÃO UNIDADES - HMV / HMH / HU

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