

CHECK LIST - FASE DE CONTRATAÇÃO

Carta de Crédito Associativo (CCA)



Empreendimento:

Lote / Município:

Agente Promotor:

Edital / Convênio:

Data Atualização:

Código CDHU-CCA:

v3_mai/25

análise	Item	Descrição	Situação de entrega	Situação de verificação	Data	Observações
DOCUMENTAÇÃO PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE DO EMPREENDIMENTO PARA CONTRATAÇÃO						
C1. DOCUMENTAÇÃO FUNDIÁRIA E JURÍDICA PARA CONTRATAÇÃO [parecer de análise]						
Fundiária	1.01	Matrícula atualizada do imóvel	[situação]	[situação]		
	1.01.a	Incorporação registrada na matrícula	[situação]	[situação]		
	1.01.b	Patrimônio de Afetação averbado na matrícula	[situação]	[situação]		
Fundiária	1.02	Comprovação de que o Imóvel está situado em área regularizada, em situação livre e desocupada	[situação]	[situação]		
Fundiária	1.03	Memorial de Incorporação	[situação]	[situação]		
Fundiária	1.04	Quadro de áreas NBR 12.721 (Quadros I a VII) para condomínios	[situação]	[situação]		
Jurídica	-	Quando da necessidade de troca de Incorporadora e/ou Construtora em relação à Fase de Habilitação, apresentar por meio de solicitação formal a proposta de alteração acompanhada da documentação exigida para Habilitação Jurídica, Qualificação Econômico-Financeira e Técnica	[situação]	[situação]		
Jurídica	1.05	Comprovação da Situação cadastral regular e regularidade fiscal da INCORPORADORA (Agente Promotor)	[situação]	[situação]		
	1.05.a	Ato constitutivo (PJ)	[situação]	[situação]		
	1.05.b	Eleição ou designação dos administradores	[situação]	[situação]		
	1.05.c	CNPJ	[situação]	[situação]		
	1.05.d	Certidão Conjunta de Regularidade de Débitos Tributários Federais e Dívida	[situação]	[situação]		
	1.05.e	Certidão de Regularidade de Dívida Ativa Estadual emitida pela PGE	[situação]	[situação]		
	1.05.f	Certidão de Regularidade do FGTS	[situação]	[situação]		
	1.05.g	Prova de inexistência de débitos - Justiça do Trabalho	[situação]	[situação]		
	1.05.h	Certidão Negativa de ISS	[situação]	[situação]		
Jurídica	1.06	Comprovação da Situação cadastral regular e regularidade fiscal do PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	[situação]	[situação]		
	1.06.a	Ato constitutivo (se pessoa jurídica)	[situação]	[situação]		
	1.06.b	Eleição ou designação dos administradores (se pessoa jurídica)	[situação]	[situação]		
	1.06.c	CNPJ ou CPF (se for pessoa física)	[situação]	[situação]		
	1.06.d	Certidão Conjunta de Regularidade de Débitos Tributários Federais e Dívida	[situação]	[situação]		
	1.06.e	Certidão de Regularidade de Dívida Ativa Estadual emitida pela PGE	[situação]	[situação]		
	1.06.f	Certidão de Regularidade do FGTS	[situação]	[situação]		
	1.06.g	Prova de inexistência de débitos - Justiça do Trabalho	[situação]	[situação]		
	1.06.h	Certidão Negativa de ISS	[situação]	[situação]		
1.06.i	Mandato de Incorporação, quando for imóvel público	[situação]	[situação]			

análise	Item	Descrição	Situação de entrega	Situação de verificação	Data	Observações
Jurídica	1.07	Comprovação da Situação cadastral regular e regularidade fiscal da ENTIDADE ORGANIZADORA , quando houver	[situação]	[situação]		
	1.07.a	Ato constitutivo (PJ)	[situação]	[situação]		
	1.07.b	Eleição ou designação dos administradores	[situação]	[situação]		
	1.07..c	CNPJ	[situação]	[situação]		
	1.07.d	Certidão Conjunta de Regularidade de Débitos Tributários Federais e Dívida	[situação]	[situação]		
	1.07.e	Certidão de Regularidade de Dívida Ativa Estadual emitida pela PGE	[situação]	[situação]		
	1.07.f	Certidão de Regularidade do FGTS	[situação]	[situação]		
	1.07.g	Prova de inexistência de débitos - Justiça do Trabalho	[situação]	[situação]		
	1.07.h	Certidão Negativa de ISS	[situação]	[situação]		
	1.07.i	Certificado de Regularidade Cadastral de Entidades - CRCE	[situação]	[situação]		
Jurídica	1.08	Comprovação da Situação cadastral regular e regularidade fiscal da CONSTRUTORA , quando divergente da Incorporadora	[situação]	[situação]		
	1.08.a	Ato constitutivo (PJ)	[situação]	[situação]		
	1.08.b	Eleição ou designação dos administradores	[situação]	[situação]		
	1.08.c	CNPJ	[situação]	[situação]		
	1.08.d	Certidão Conjunta de Regularidade de Débitos Tributários Federais e Dívida	[situação]	[situação]		
	1.08.e	Certidão de Regularidade de Dívida Ativa Estadual emitida pela PGE	[situação]	[situação]		
	1.08.f	Certidão de Regularidade do FGTS	[situação]	[situação]		
	1.08.g	Prova de inexistência de débitos - Justiça do Trabalho	[situação]	[situação]		
	1.08.h	Certidão Negativa de ISS	[situação]	[situação]		
Jurídica	1.09	Frontispício da Apólice de Seguro Término de Obras (garantia construtor - SGC), de Garantia Pós Entrega (SGPE) e de Riscos de Engenharia (SER)	[situação]	[situação]		
C2. PEÇAS TÉCNICAS PARA ANÁLISE DE PROJETO						[parecer de análise]
Técnica	2.01	Croqui de localização para aferição de que o empreendimento inserido na malha urbana (Mapa com indicação do imóvel, principais vias e equipamentos públicos em um raio de até 5km)	[situação]	[situação]		
	2.01.a	Perímetro do imóvel e localização para aferição de que o empreendimento inserido na malha urbana (kmz)	[situação]	[situação]		
Projetos	2.02	Empreendimento e Unidades Habitacionais atendem às diretrizes estabelecidas pelo Edital e/ou Programa	[situação]	[situação]		
	2.02.a	Condomínio atende a quantidade máxima de unidades habitacionais estabelecida	[situação]	[situação]		
	2.02.b	Unidade Habitacional atende à Área privativa mínima e máxima, quantidade mínima de dormitórios e pé direito mínimo	[situação]	[situação]		
	2.02.c	Padrão mínimo de acabamento para as unidades habitacionais (piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico até o teto em todas as paredes das áreas frias, acabamento das paredes e teto em gesso e/ou massa única, pintura nas paredes e teto, portas em madeira pintada com esmalte ou verniz, esquadrias metálicas).	[situação]	[situação]		
	2.02.d	Unidades adaptadas, em quantidade compatível com a legislação vigente e que atendam integralmente as normas de acessibilidade	[situação]	[situação]		
	2.02.e	Unidades habitacionais com individualização de medição de água	[situação]	[situação]		
	2.02.f	Unidades habitacionais com individualização de medição de gás	[situação]	[situação]		
	2.02.g	Unidades habitacionais com individualização de medição de energia	[situação]	[situação]		
2.02.h	Empreendimento tem ao menos 01 equipamento social e 01 lazer descoberto equipados	[situação]	[situação]			

análise	Item	Descrição	Situação de entrega	Situação de verificação	Data	Observações
Projetos	2.03	Declaração que o empreendimento e unidades habitacionais foram projetadas e serão construídas de acordo com as Normas Técnicas ABNT, com ênfase à NBR 15575 (Modelo na aba "Declarações")	[situação]	[situação]		
Projetos	2.04	Projeto de Implantação e Edificação aprovado pelo órgão municipal competente	[situação]	[situação]		
Projetos	2.05	Alvará ou Licença de Construção vigente emitido pelo órgão municipal competente	[situação]	[situação]		
Projetos	2.06	Licenças ambientais e/ou Termos de Compromissos - justificar quando não aplicável	[situação]	[situação]		
Projetos	2.07	Aprovação ou Dispensa GRAPROHAB (Loteamento e/ou Condomínio)	[situação]	[situação]		
Projetos	2.08	Estudo de Impacto de Vizinhança / Ambiental - justificar quando não aplicável	[situação]	[situação]		
Projetos	2.09	Não ser necessária a descontaminação da área	[situação]	[situação]		
Projetos	2.10	Aprovação no IPHAN, quando aplicável	[situação]	[situação]		
Projetos	2.11	Licença de operação do loteamento, quando aplicável	[situação]	[situação]		
Projetos	2.12	Viabilidade das concessionárias e rede pública	[situação]	[situação]		
	2.12.a	Diretrizes da concessionária de água e esgoto	[situação]	[situação]		
	2.12.b	Viabilidade de energia elétrica	[situação]	[situação]		
	2.12.c	Comprovação de existência de rede de drenagem pública	[situação]	[situação]		
	2.12.d	Comprovação de existência de iluminação pública	[situação]	[situação]		
Projetos	2.13	Declaração com compromisso de execução das obras externas ao condomínio, quando necessárias (apontadas no item 2.11) e não incidentes (Modelo na aba "Declarações")	[situação]	[situação]		
Projetos	2.14	Projeto de Prevenção e Combate a Incêndio - Corpo de Bombeiros	[situação]	[situação]		
Projetos	2.14.a	Aprovação no Corpo de Bombeiros	[situação]	[situação]		
Projetos	2.15	Levantamento Planialtimétrico georreferenciado	[situação]	[situação]		
Projetos	2.16	Relatório de Sondagem	[situação]	[situação]		
Projetos	2.17	Projeto Executivo de Terraplanagem, com patamarização e memória de cálculo	[situação]	[situação]		
Projetos	2.18	Projeto Executivo de Arquitetura	[situação]	[situação]		
Projetos	2.19	Projeto Executivo de Fundações	[situação]	[situação]		
Projetos	2.21	Projeto de infraestrutura condominial, podendo ser estudo preliminar desde que suficientes para quantificação dos serviços	[situação]	[situação]		
	2.21.a	Rede de água condominial	[situação]	[situação]		
	2.21.b	Rede de esgoto condominial	[situação]	[situação]		
	2.21.c	Rede de elétrica condominial	[situação]	[situação]		
	2.21.d	Rede de drenagem condominial	[situação]	[situação]		

análise	Item	Descrição	Situação de entrega	Situação de verificação	Data	Observações
Projetos	2.22	Soluções de Sustentabilidade - Justificar cada item em caso de inviabilidade	[situação]	[situação]		
	2.22.a	Economizadores de energia (lâmpadas eficientes e sensores em áreas comuns, sistema de energia fotovoltaica, etc.)	[situação]	[situação]		
	2.22.b	Equipamentos redutores de consumo de água (bacias e torneiras)	[situação]	[situação]		
	2.22.c	Soluções que retardem o escoamento e contenção de águas pluviais	[situação]	[situação]		
	2.22.d	Reuso de águas pluviais, sempre que viável tecnicamente	[situação]	[situação]		
Projetos	2.23	Demais projetos complementares poderão ser solicitados, quando necessários para esclarecimentos e/ou para análise das demais peças técnicas (Licenças, Memoriais, Orçamento e Cronograma)	[situação]	[situação]		
Projetos	2.24	Memorial Descritivo de Edificações e Infraestrutura (modelo CCA_Memorial-Descritivo-Especificacoes_v3)	[situação]	[situação]		
Projetos	2.25	ART / RRT de projetos de arquitetura e complementares	[situação]	[situação]		
	2.25.a	ART/RRT do Projeto de Arquitetura, Urbanístico e Cromático	[situação]	[situação]		
	2.25.b	ART/RRT do Projeto de Terraplanagem	[situação]	[situação]		
	2.25.c	ART/RRT do Projeto de Paisagismo	[situação]	[situação]		
	2.25.d	ART/RRT do Projeto de Fundações	[situação]	[situação]		
	2.25.e	ART/RRT do Projeto Estrutural Edificações e Obras civis (RAP, contenções, etc)	[situação]	[situação]		
	2.25.f	ART/RRT do Projeto de instalações e redes de água, esgoto, drenagem, gás	[situação]	[situação]		
	2.25.g	ART/RRT do Projeto de instalações e redes elétricas e telefonia/comunicações	[situação]	[situação]		
	2.25.h	ART/RRT do Projetos de Infraestrutura pública, quando necessário	[situação]	[situação]		
C3. ORÇAMENTO DE SERVIÇOS E OBRAS E CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO						[parecer de análise]
-	2.27	Orçamento Sintético e Analítico (.xlsx) (modelo CCA-RTE_ResumoTecnicoEmpreendimento_v10)	[situação]	[situação]		
Orçamento	2.27.a	Orçamento Analítico e Sintético de Edificações e Infraestrutura (PDF datado e assinado)	[situação]	[situação]		
Técnica	2.27.b	Cronograma Físico-Financeiro (PDF datado e assinado)	[situação]	[situação]		
Técnica	2.27.c	ART de Orçamento Analítico e Sintético de Edificações e Infraestrutura e Cronograma Físico-Financeiro	[situação]	[situação]		
C4. DOCUMENTAÇÃO TÉCNICA DO AGENTE PROMOTOR / CONSTRUTORA						[parecer de análise]
Técnica	2.28	Certificação do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PB PQ-H.	[situação]	[situação]		
Técnica	2.29	Certidão de registro da construtora no CREA/CAU	[situação]	[situação]		
Técnica	2.31	ART / RRT de responsabilidade principal de execução da obra	[situação]	[situação]		
Técnica	2.32	Declaração quanto ao atendimento aos princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos (Modelo na aba "Declaracoes")	[situação]	[situação]		
Técnica	2.33	Declaração quanto ao compromisso de execução do empreendimento e unidades habitacionais conforme Memorial Descritivo, Orçamento e Cronograma aprovados pela CDHU, em conformidade com os projetos licenciados, legislação e normas vigentes (Modelo na aba "Declaracoes")	[situação]	[situação]		

Data Atualização:

Código CDHU-CCA:

v3_mai/25

análise	Item	Descrição	Situação de entrega	Situação de verificação	Data	Observações
C5. AVALIAÇÃO DE IMÓVEL E VALOR DE MERCADO						[parecer de análise]
Avaliação	2.34	Laudo de Avaliação do Terreno (CDHU)	[situação]	[situação]		
Avaliação	2.35	Parecer Técnico de Valor de Mercado (CDHU)	[situação]	[situação]		
C6. VISTORIA DO IMÓVEL						[parecer de análise]
Técnica	3.01	Vistoria do Imóvel (CDHU)	[situação]	[situação]		

MODELOS DE DECLARAÇÕES PARA FASE DE ANÁLISE PARA CONTRATAÇÃO

(aplicáveis ao proponente que tenham participado de processo de credenciamento proveniente de seleção pública realizada por municípios ou outros processos legais e transparentes que sejam de interesse da CDHU no cumprimento da política pública habitacional de interesse social)

CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	CDHU
MODELO DE DECLARAÇÃO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE INFRA EXTERNA <i>(a ser preenchida em papel timbrado da interessada)</i>	
<p>À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU RUA BOA VISTA, Nº 170, 9º ANDAR BLOCO 4 CEP. 01014-930 - SÃO PAULO- SP REF: DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO</p> <p>A/C DIRETORIA ADMINISTRATIVO FINANCEIRA</p> <p>[nome da pessoa jurídica], inscrita no CNPJ sob nº [____], por intermédio de seu representante legal, o Sr. [nome completo], portador(a) da Cédula de Identidade nº [____], emitida por [____], e do CPF sob nº [____], declara que a infraestrutura externa necessária para [abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia, drenagem, _____] do condomínio será executada sob sua responsabilidade, e concluída até a entrega do empreendimento.</p> <p>Atenciosamente,</p> <p>_____ Assinatura do Representante legal Cargo E-mail: Telefone</p>	

CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	CDHU
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS NORMAS TÉCNICAS ABNT <i>(a ser preenchida em papel timbrado da interessada)</i>	
<p>À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU RUA BOA VISTA, Nº 170, 9º ANDAR BLOCO 4 CEP. 01014-930 - SÃO PAULO- SP REF: DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO</p> <p>A/C DIRETORIA ADMINISTRATIVO FINANCEIRA</p> <p>[nome da pessoa jurídica], inscrita no CNPJ sob nº [____], por intermédio de seu representante legal, o Sr. [nome completo], portador(a) da Cédula de Identidade nº [____], emitida por [____], e do CPF sob nº [____], declara que empreendimento e as unidades habitacionais foram projetadas e serão construídas em conformidade às Normas Técnicas da ABNT, com ênfase à NBR 15575.</p> <p>Atenciosamente,</p> <p>_____ Assinatura do Representante legal Cargo E-mail: Telefone</p>	

MODELOS DE DECLARAÇÕES PARA FASE DE ANÁLISE PARA CONTRATAÇÃO

(aplicáveis ao proponente que tenham participado de processo de credenciamento proveniente de seleção pública realizada por municípios ou outros processos legais e transparentes que sejam de interesse da CDHU no cumprimento da política pública habitacional de interesse social)

CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	CDHU
MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA NACIONAL DE RESÍDUOS SÓLIDOS (a ser preenchida em papel timbrado da interessada)	
À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU RUA BOA VISTA, Nº 170, 9º ANDAR BLOCO 4 CEP. 01014-930 - SÃO PAULO- SP REF: DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO A/C DIRETORIA ADMINISTRATIVO FINANCEIRA [nome da pessoa jurídica], inscrita no CNPJ sob nº [____], por intermédio de seu representante legal, o Sr. [nome completo], portador(a) da Cédula de Identidade nº [____], emitida por [____], e do CPF sob nº [____], declara que atenderá aos princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos. Atenciosamente, _____ Assinatura do Representante legal Cargo E-mail: Telefone	

CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO	CDHU
MODELO DE DECLARAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA (a ser preenchida em papel timbrado da interessada)	
À COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU RUA BOA VISTA, Nº 170, 9º ANDAR BLOCO 4 CEP. 01014-930 - SÃO PAULO- SP REF: DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO - CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO A/C DIRETORIA ADMINISTRATIVO FINANCEIRA Eu, [nome do responsável pela obra], portador(a) da Carteira de Identidade Profissional nº [____], emitida pelo [CREA / CAU], e do CPF sob nº [____], representante da [empresa], inscrita no CNPJ sob nº [____], na qualificação de responsável pela execução das obras do [nome do empreendimento] conforme [ART / RRT] nº [____], declaro que o empreendimento e suas unidades habitacionais serão construídas conforme Memorial Descritivo, Orçamento e Cronograma aprovados pela CDHU, e em conformidade com os projetos licenciados, legislação e normas vigentes. Atenciosamente, _____ Assinatura do Responsável Técnico Cargo E-mail: Telefone	