

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

PREÂMBULO.....	3
1. DEFINIÇÕES	4
2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS ..	9
3. OBJETO	10
4. FUNDAMENTO LEGAL.....	10
5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	10
6. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO	
PRELIMINAR	11
7. COMISSÕES DE SELEÇÃO E AVALIAÇÃO	15
8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO	15
9. FASE I.....	16
10. FASE II.....	21
11. FASE III	24
12. FASE IV.....	27
13. CRIAÇÃO DE CONTAS GARANTIAS.....	29
14. RECURSOS ADMINISTRATIVOS	29
15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	31
16. DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS	33
17. PRAZOS E ALTERAÇÃO AO EDITAL.....	33
18. DISPOSIÇÕES FINAIS	34
19. FORO.....	35

PREÂMBULO

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº [●]

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2022/0000578-8

MODALIDADE DE SELEÇÃO: Chamamento Público

OBJETO: aquisição de imóveis para a implantação de unidades habitacionais.

O Município de São Paulo torna público, para conhecimento de quantos possam se interessar, o procedimento de chamamento público objetivando a seleção de propostas mais vantajosas para a aquisição de imóveis que serão destinados à implantação de unidades, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações posteriores, a Lei Municipal nº 13.278/2002 e suas alterações posteriores, o Decreto Municipal nº 44.279/2003 e suas alterações posteriores e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital e seus Anexos.

Os envelopes contendo a proposta e os respectivos documentos obrigatórios deverão ser entregues até às 18 horas do dia [●] de [●] de 2022, no endereço [●], São Paulo - SP ou enviada ao endereço eletrônico [●].

O aviso sobre este Edital foi publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

Eventuais alterações posteriores deste Edital serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico [●].

São Paulo, [●] de [●] de 2022

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

1. DEFINIÇÕES

1.1 Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, em letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:

- a) ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- b) ANEXOS: os documentos que acompanham o presente EDITAL;
- c) AQUISIÇÃO: ato em que a COHAB-SP adquirirá os IMÓVEIS CREDENCIADOS, mediante a lavratura de ESCRITURAS PÚBLICAS e o pagamento dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS;
- d) ÁREA ÚTIL: a área coberta de uso privativo do IMÓVEL, caracterizada como a área da superfície limitada pela linha que contorna as dependências privativas da unidade autônoma, incluindo-se as áreas de varanda e as áreas de projeções e excluindo-se as áreas não edificadas, as áreas de vaga de estacionamento e, no caso de condomínios, as áreas comuns;
- e) BLOCO: montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS que terão o mesmo prazo para entrega e análise da documentação pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, conforme indicado na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, publicada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO;
- f) CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO: divisão espacial do Município de São Paulo realizada para fins da classificação dos IMÓVEIS no âmbito do CHAMAMENTO PÚBLICO, de acordo com a proximidade com o sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade, de modo a possibilitar a priorização da AQUISIÇÃO nas áreas com infraestrutura de mobilidade;
- g) CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A: áreas de influência do sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade que atravessam as macroáreas que integram a zona urbana do Município de São Paulo, definidos como Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETUP) pela Lei Municipal nº 16.050/2014 e seus anexos;
- h) CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B: áreas urbanas não integrantes da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A;
- i) CHAMAMENTO PÚBLICO: o presente CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]/SGM/SEHAB/COHAB-SP/2022, procedimento administrativo conduzido pela SGM, SEHAB e COHAB-SP para selecionar, dentre os IMÓVEIS apresentados, os que sejam mais vantajosos para AQUISIÇÃO por COHAB, com base nos critérios previstos neste EDITAL;
- j) CLASSIFICAÇÃO: ranqueamento dos IMÓVEIS, dentro de cada LOTE e CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

- k) CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL: ranqueamento dos IMÓVEIS EXCEDENTES de todos os LOTES pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL com o propósito de selecionar IMÓVEIS para AQUISIÇÃO até o LIMITE DO EDITAL;
- l) COHAB-SP: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, sociedade por ações controlada pelo Município de São Paulo, criada pela Lei Municipal nº 6.738/1965;
- m) COMISSÃO DE AVALIAÇÃO: comissão instituída pela Portaria SEHAB/COHAB-SP nº [●], a qual será responsável por conduzir os procedimentos relativos às Fases II, III e IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, concernentes ao recebimento e à avaliação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e da DOCUMENTAÇÃO FINAL dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, acompanhamento das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS e vistoria técnica *in loco* a fim de aferir a adequabilidade de cada IMÓVEL para a AQUISIÇÃO;
- n) COMISSÃO DE SELEÇÃO: comissão instituída pela Portaria SGM nº [●], a qual será responsável por conduzir os procedimentos relativos à Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, principalmente o recebimento, o exame e o julgamento de todos os documentos contidos nos ENVELOPES, sendo encerradas suas atividades após a HOMOLOGAÇÃO;
- o) COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL: contrato preliminar, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, celebrado entre o PARTICIPANTE VENCEDOR e a COHAB-SP, por meio do qual o PARTICIPANTE VENCEDOR se compromete a vender o IMÓVEL CREDENCIADO e a COHAB-SP se compromete a adquirir o IMÓVEL CREDENCIADO;
- p) CONSORCIADO: sociedade, fundo ou pessoa jurídica integrante do CONSÓRCIO;
- q) CONSÓRCIO: associação de sociedades, fundos ou pessoas jurídicas com o objetivo de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- r) CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO: a construção do EMPREENDIMENTO em que está localizado o IMÓVEL CREDENCIADO;
- s) CONTA GARANTIA: conta corrente de movimentação restrita, a ser aberta pela COHAB-SP, a ser gerida por INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, para manter os VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada PARTICIPANTE VENCEDOR, por meio de recursos oriundos de dotação orçamentária;
- t) CONTROLADA: qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica;
- u) CONTROLADORA: qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica, que exerça CONTROLE sobre outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica;
- v) CONTROLE: o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) dirigir

efetivamente as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo ou entidade de previdência complementar;

w) DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS: data correspondente ao dia [●], até as [●] horas, referente ao prazo final para entrega do(s) ENVELOPE(S) à SGM, na forma disciplinada neste EDITAL;

x) DOCUMENTAÇÃO COMPLETA: todas as informações, documentos e certidões a serem apresentadas pelo PARTICIPANTE VENCEDOR na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, para fins da diligência do IMÓVEL CREDENCIADO, permitindo a análise, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, da viabilidade de AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS;

y) DOCUMENTAÇÃO FINAL: conjunto de documentos a ser apresentado ao final da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, composto pelo Habite-se do IMÓVEL VENCEDOR, pela certidão negativa de débito do INSS referente à CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, pelo Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do EMPREENDIMENTO em que está localizado o IMÓVEL CREDENCIADO e pelo MANUAL DO PROPRIETÁRIO fornecido pelo responsável pela CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, com Anotação de Responsabilidade Técnica - ART da obra;

z) DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR: documentação relativa aos IMÓVEIS apresentados pelos PARTICIPANTES de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS, que contemple, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS contidos na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO; conforme previsto no ANEXO II deste EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS;

aa) EDITAL: este Edital do CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]/SGM/SEHAB/COHAB-SP/2022, que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação do CHAMAMENTO PÚBLICO;

bb) EMPREENDIMENTO: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados total ou parcialmente ao uso residencial, podendo ser uma construção vertical ou horizontal;

cc) EMPREENDIMENTO INTEIRO: a totalidade dos IMÓVEIS que compõem o EMPREENDIMENTO;

dd) ENVELOPE A: invólucro contendo a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A, e demais documentos e declarações obrigatórios;

ee) ENVELOPE B: invólucro contendo a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B, e demais documentos e declarações obrigatórios;

ff) ENVELOPES: conjunto de invólucros contendo, individualmente, a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados em uma das CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO, e demais documentos e declarações obrigatórios;

gg) ESCRITURA PÚBLICA: a escritura pública de compra e venda do IMÓVEL CREDENCIADO, a ser lavrada no Tabelião de Notas, nos termos da Lei Federal nº 8.935/1994;

hh) HOMOLOGAÇÃO: é o ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO;

ii) ID DO IMÓVEL: código para fins de identificação do IMÓVEL neste EDITAL composto pelo número referente ao LOTE, seguido da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, seguido pelo nome do PARTICIPANTE e, por fim, seguido de número ordinal único para cada EMPREENDIMENTO;

jj) IMÓVEL: bem ou propriedade edificada de uso residencial;

kk) IMÓVEL EXCEDENTE: IMÓVEL que participará da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, pois não foi selecionado na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE;

ll) IMÓVEL CREDENCIADO: IMÓVEL selecionado para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, constante da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE homologada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO para ALIENAÇÃO pela COHAB-SP;

mm) INSTITUIÇÃO FINANCEIRA: instituição responsável pela administração das CONTAS GARANTIAS;

nn) LIMITE DO EDITAL: 40.000 (quarenta mil) IMÓVEIS, equivalente ao número máximo de IMÓVEIS que serão credenciados para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;

oo) LIMITE DO LOTE: 8.000 (oito mil) IMÓVEIS por LOTE, equivalente ao número inicial de IMÓVEIS em cada LOTE que serão credenciados para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;

pp) LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL: ranqueamento, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, dos IMÓVEIS EXCEDENTES da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL até o LIMITE DO EDITAL;

qq) LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II: relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS, ordenados pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, divididos em 4 (quatro) BLOCOS sequenciais, contendo, cada BLOCO, a indicação da data respectiva em que deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para as diligências da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO para fins de confirmação, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, da viabilidade da AQUISIÇÃO;

rr) LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE: relação de IMÓVEIS CREDENCIADOS do LOTE para a Fase II, considerando os IMÓVEIS do LOTE credenciados na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE e na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL até o LIMITE DO EDITAL;

ss) LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE: ranqueamento, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, dos IMÓVEIS da CLASSIFICAÇÃO até o LIMITE DO LOTE, resultando na relação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada LOTE, na ordem

CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A e, na sequência, CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B;

tt) LOTE: parcela do OBJETO do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme divisão prevista no ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL;

uu) MANUAL DO PROPRIETÁRIO: manual fornecido pela construtora ou incorporadora do EMPREENDIMENTO com todas as informações relativas ao IMÓVEL, que deve ser composto por, pelo menos, termo de garantia, memorial descritivo referente ao IMÓVEL, fornecedores da construção do EMPREENDIMENTO, cuidados de uso e manutenção do IMÓVEL e critérios de perda de garantia do IMÓVEL;

vv) NBR: Norma Brasileira;

ww) NOME DO EMPREENDIMENTO: nome fantasia para fins de identificação de cada EMPREENDIMENTO neste EDITAL, composto pelo nome do PARTICIPANTE, seguido de um número ordinal único para cada EMPREENDIMENTO;

xx) OBJETO: é a AQUISIÇÃO de IMÓVEIS destinados a implantação de unidades habitacionais;

yy) PARCELAS DA CONSTRUÇÃO: valores mensais a serem pagos ao PARTICIPANTE VENCEDOR durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, definidos por meio da equação prevista no subitem 11.3.4;

zz) PARTICIPANTE: qualquer pessoa física, sociedade, consórcio, fundo ou pessoa jurídica participante do CHAMAMENTO PÚBLICO;

aaa) PARTICIPANTE VENCEDOR: PARTICIPANTE cujo(s) IMÓVEL(EIS) tenha(m) sido selecionado(s) para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;

bbb) PÉ-DIREITO: distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar;

ccc) PMSP: Prefeitura Municipal de São Paulo;

ddd) PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO: 30 de dezembro de 2024, data limite para disponibilização dos IMÓVEIS CREDENCIADOS prontos e acabados, incluindo emissão do respectivo Habite-se;

eee) PREÇO REFERENCIAL: valores máximos, por metro quadrado, dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS pagos em cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO, previstos no ANEXO II - MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS;

fff) PROPOSTA DE ALIENAÇÃO: é o conjunto de IMÓVEIS e respectivos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS, em Reais (R\$), apresentados pelos PARTICIPANTES, especificamente para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO de cada LOTE, de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS;

ggg) SALDO: valor equivalente a 30% (trinta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL a ser pago, na Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, concomitantemente à

lavratura da ESCRITURA PÚBLICA, para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL CREDENCIADO devidamente aprovado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO;

hhh) SEHAB: Secretária Municipal de Habitação de São Paulo, responsável pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO deste CHAMAMENTO PÚBLICO;

iii) SGM: Secretária de Governo Municipal de São Paulo, responsável pela COMISSÃO DE SELEÇÃO deste CHAMAMENTO PÚBLICO;

jjj) SINAL: entrada do pagamento do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, a ser paga concomitantemente à celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL e definida conforme a equação constante do subitem 11.3.2;

kkk) SQ: código setor-quadra, que compõem o código SQL (setor-quadra-lote) e representa o número do cadastro do imóvel/número do contribuinte, permitindo a localização espacial do imóvel urbano;

III) VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL: valor individual para alienação de cada IMÓVEL, indicado pelos PARTICIPANTES na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;

mmm) VALOR INDIVIDUAL LIMITE: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), equivalente ao valor individual limite para AQUISIÇÃO de cada IMÓVEL, independente da sua tipificação e ZONA DE PRECIFICAÇÃO; e

nnn) ZONA DE PRECIFICAÇÃO: perímetro estabelecido para fins de definição dos PREÇOS REFERENCIAIS dos IMÓVEIS.

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS

2.1 Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- a) ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- b) ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS;
- c) ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- d) ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE;
- e) ANEXO V – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL;
- f) ANEXO VI – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR;
- g) ANEXO VII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA;
- h) ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL; e
- i) ANEXO IX – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS.

2.2 A cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônico [●], bem como em mídia eletrônica para retirada no endereço [●], do dia [●] a [●], de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h, devendo o interessado agendar previamente com a COMISSÃO DE SELEÇÃO, via o endereço eletrônico [●], condicionado o fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD, *pendrive* ou HD externo).

2.3 A PMSP não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou em locais distintos daqueles previstos no subitem anterior.

2.4 Os PARTICIPANTES são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a execução do OBJETO.

2.5 A obtenção do instrumento convocatório não será condição para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, sendo suficiente para tanto o conhecimento e aceitação, pelos PARTICIPANTES, de todos os seus termos e condições.

2.6 Para fins do CHAMAMENTO PÚBLICO, em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

3. OBJETO

3.1 A finalidade do presente EDITAL é a AQUISIÇÃO de IMÓVEIS para a implantação de unidades habitacionais.

3.1.1 O OBJETO do CHAMAMENTO PÚBLICO está dividido em 5 (cinco) LOTES, conforme especificados no ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL, e transcrito a seguir:

- a) LOTE 1: Zona Leste;
- b) LOTE 2: Centro;
- c) LOTE 3: Zona Norte;
- d) LOTE 4: Zona Oeste; e
- e) LOTE 5: Zona Sul.

4. FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A AQUISIÇÃO obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 13.303/2016, principalmente seu art. 29, inciso V, e em atos normativos infralegais dos órgãos públicos do Município de São Paulo, principalmente da COHAB-SP. Além disso, serão observadas as disposições deste EDITAL e seus ANEXOS.

5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1 Poderão participar deste CHAMAMENTO PÚBLICO sociedades, fundos, pessoas físicas e pessoas jurídicas brasileiras, incluindo instituições financeiras e entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em CONSÓRCIO.

5.2 aquele(s) cujo(s) dirigente(s) ou responsável(is) técnico(s) tenha(m) sido servidor(es) ocupante(s) de cargo(s) ou emprego(s) na SGM, SEHAB e COHAB-SP e/ou na São Paulo Parcerias S.A., no último ano, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.

5.3 Também será vedada a participação, isoladamente ou em CONSÓRCIO, de sociedades, fundos de investimento ou pessoas jurídicas que abusem do direito da constituição de personalidade jurídica para burlar as vedações de que trata o subitem anterior, conforme disposto no art. 14 da Lei Federal nº 12.846/2013.

- a) tenha sido declarado inidôneo, incluindo as sociedades que sejam CONTROLADORAS ou CONTROLADAS, coligadas e subsidiárias entre si, impedidas ou suspensas do direito de licitar

e contratar com o Poder Público, por quaisquer entes da Administração Pública, Direta ou Indireta, nas esferas Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, ou por decisão judicial;

- b) encontre-se em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com órgão ou entidade da Administração Pública, Direta ou Indireta, nas esferas Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, decorrente do art. 83, inciso III e art. 84, da Lei Federal nº 13.303/2016, art. 87, inciso III, e art. 88, da Lei Federal nº 8.666/1993, ou do art. 7º da Lei Federal nº 10.520/2002;
- c) tenha sido condenado, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido à prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei Federal nº 9.605/1998;
- d) encontre-se proibido de contratar com o Município de São Paulo devido a sanções de inclusão nos cadastros a que se referem os artigos 22 e 23 da Lei Federal nº 12.846/2013;
- e) tenha sido proibido pelo Tribunal do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública, Direta ou Indireta, nas esferas Federal, Estadual ou Municipal, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do art. 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011;
- f) tenha sido proibido de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do art. 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;
- g) tenha sido suspenso temporariamente, impedido ou declarado inidôneo para licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal, Direta e Indireta, por desobediência à Lei Federal nº 12.527/2011, nos termos do seu art. 33, incisos IV e V; e
- h) aquele(s) cujo(s) dirigente(s) ou responsável(is) técnico(s) tenha(m) sido servidor(es) ocupante(s) de cargo(s) ou emprego(s) na SGM, SEHAB e COHAB-SP e/ou na São Paulo Parcerias S.A., no último ano, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.

6. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

6.1 O ENVELOPE a ser apresentado pelo PARTICIPANTE conterà, ao todo:

- a) Declaração de regularidade e indicação de representante, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- b) Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

- c) Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- d) Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- e) Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- f) Declaração de renúncia à indenização, conforme previsto no ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- g) PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A ou B, no formato previsto no ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deste EDITAL;
- h) Ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no ANEXO V – HABILITAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL, comprovando que os IMÓVEIS apresentados no ENVELOPE respeitam as especificações quanto ao LOTE, a CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, o PREÇO REFERENCIAL e o VALOR INDIVIDUAL LIMITE;
- i) Formulário de documentação preliminar para cada EMPREENDIMENTO, conforme formato previsto no ANEXO VI – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL; e
- j) DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR relativa a 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS constantes da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, no formato previsto no ANEXO VI – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL.

6.2 O PARTICIPANTE deverá apresentar 1 (um) ENVELOPE contendo os documentos descritos no item 6.1 acima para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO a que pretenda concorrer dentro de cada LOTE, sob pena de desclassificação da respectiva proposta.

6.3 Todos os documentos apresentados no ENVELOPE deverão ser incondicionais, irretratáveis e irrevogáveis.

6.4 O ENVELOPE deverá ser entregue presencialmente ou por via eletrônica, até a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, no endereço físico ou eletrônico e dentro do horário indicados no Preâmbulo deste EDITAL.

6.5 Se apresentado em via física, o ENVELOPE será entregue fechado, indevassável.

6.6 Se em via eletrônica, todos os documentos deverão estar no formato .pdf e a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e a DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR em formato .xls.,

6.7 O ENVELOPE deverá conter, em sua parte externa ou na primeira página do arquivo, os seguintes dizeres:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [●]/SGM/SEHAB/COHAB-SP/2022

Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais.

FASE I - LOTE [●]

[RAZÃO SOCIAL OU NOME COMPLETO DO PARTICIPANTE]

[Correio eletrônico e telefone para contato]

CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO [A ou B]

6.8 Não serão admitidos documentos enviados por via postal, internet, fac-símile, telegrama, ou por meio e em endereço diversos, ou depois do dia e horário fixados para recebimento do ENVELOPE neste EDITAL, salvo em caso de diligência ou esclarecimento solicitado pela COMISSÃO DE SELEÇÃO.

6.9 Se em via física, o ENVELOPE deverá ser apresentado em 1 (uma) via, encadernada com todas as folhas numeradas sequencialmente, inclusive as folhas de separação, catálogos, desenhos ou similares, se houver, independentemente de ser mais de um caderno, da primeira à última folha, de forma que a numeração da última folha do último caderno reflita a quantidade total de folhas dentro de cada ENVELOPE, não sendo, em hipótese alguma, permitidas emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.

6.9.1 Se em via física, o ENVELOPE deve também conter mídia (CD/DVD, *pendrive* ou HD externo) com os arquivos digitais, em formato *xls.*, da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR.

6.10 Os documentos deverão ser apresentados em sua forma original ou nas formas de cópia autenticada ou simples, hipótese esta em que também deverão ser apresentados os documentos originais para comparação.

6.11 Os documentos emitidos pela internet com possibilidade de autenticação digital por meio do sítio eletrônico de origem prescindem de autenticação em cartório, sendo que averiguação da sua validade também será feita por intermédio de consulta pela COMISSÃO DE SELEÇÃO ao endereço eletrônico neles indicado.

6.12 O conteúdo do ENVELOPE, independentemente da quantidade de cadernos, trará 1 (um) termo de abertura, 1 (um) índice e 1 (um) termo de encerramento próprio, com a indicação do número da página imediatamente antecedente.

6.13 Todas as folhas dos documentos que compõem o ENVELOPE deverão estar rubricadas pelo PARTICIPANTE ou por um de seus representantes, sendo permitida a assinatura de maneira eletrônica.

6.14 Os documentos deverão ser apresentados em linguagem clara, sem emendas, rasuras, entrelinhas ou ressalvas.

6.15 Todos os documentos que se relacionam ao CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ser apresentados em Língua Portuguesa e toda documentação será compreendida e interpretada de acordo com o referido idioma.

6.16 Havendo divergência entre os valores numéricos e aqueles apresentados por extenso na documentação apresentada, prevalecerão os últimos.

6.17 Após a entrega dos ENVELOPES, não poderá o PARTICIPANTE desistir de sua PROPOSTA, sob pena da sanção administrativa prevista no item 15 deste EDITAL, salvo se por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela COMISSÃO DE SELEÇÃO.

6.18 CONTEÚDO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

6.18.1 A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO conterá um VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL para cada IMÓVEL apresentado, respeitando os limites do PREÇO REFERENCIAL aplicável e do VALOR INDIVIDUAL LIMITE aplicável.

6.18.2 Os valores apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO devem ter como data base a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

6.18.3 A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO será composta apenas por EMPREENDIMENTOS INTEIROS, sendo que os IMÓVEIS que compõem cada EMPREENDIMENTO devem apresentar o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.

6.18.4 O PARTICIPANTE poderá apresentar PROPOSTA DE ALIENAÇÃO para mais de uma CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, devendo cada proposta constar de um ENVELOPE.

6.18.5 Em função da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:

- a) deve ser composta por EMPREENDIMENTOS que contenham, pelo menos, 50 (cinquenta) IMÓVEIS cada, quando o ENVELOPE se refere à CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A.
- b) deve ser composta por EMPREENDIMENTOS que contenham, pelo menos, 100 (cem) IMÓVEIS cada, quando o ENVELOPE se refere à CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B.

6.19 CONTEÚDO DA DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

6.19.1 A DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deverá abordar, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO respectiva.

- a) Cada IMÓVEL integrante da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deverá ser apresentado acompanhado dos documentos seguintes: Prova da titularidade do PARTICIPANTE, ou do compromisso de propriedade, sobre o terreno em que está localizado o IMÓVEL, mediante via atualizada da certidão de matrícula ou de transcrição do cartório de Registro de Imóveis competente, e, quando o caso, via atualizada da escritura ou instrumento particular, e cópia de notificação de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU; e

- b) Registro do memorial de incorporação, nos termos do artigo 33, da Lei Federal nº 4.591/1964 ou protocolo do licenciamento, expedido pela PMSP, para aprovação e execução de edificação nova ou reforma.

7. COMISSÕES DE SELEÇÃO E AVALIAÇÃO

7.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO será constituída, pela SGM, até a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS e se dissolverá após a HOMOLOGAÇÃO.

7.2 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO será constituída, pela SEHAB, até a HOMOLOGAÇÃO e se dissolverá após a lavratura de todas as ESCRITURAS PÚBLICAS.

7.3 Está impedida de participar da COMISSÃO DE SELEÇÃO e/ou da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO pessoa que, nos últimos 5 (cinco) anos, tenha mantido relação jurídica com, ao menos, um dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO, considerando-se relação jurídica, dentre outras hipóteses:

- a) ser ou ter sido sócio ou administrador do PARTICIPANTE;
- b) ser cônjuge ou parente, até terceiro grau, inclusive por afinidade, do PARTICIPANTE ou dos administradores do PARTICIPANTE; ou
- c) ter ou ter tido relação de emprego com o PARTICIPANTE.

7.4 Configurado o impedimento previsto no subitem anterior, deverá ser designado membro substituto que possua qualificação equivalente à do substituído.

7.5 Para fins de assessoramento técnico, a COMISSÃO DE SELEÇÃO e/ou a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderão solicitar auxílio de órgãos ou entidades pertencentes à Administração Pública do Município de São Paulo e/ou contratar profissionais técnicos.

8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 O CHAMAMENTO PÚBLICO é composto pelas seguintes fases:

- a) Fase I, que se inicia com a publicação deste EDITAL e se encerra após a HOMOLOGAÇÃO das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES, que determinará os IMÓVEIS CREDENCIADOS e a LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, que determinará os prazos de cada BLOCO de diligência dos IMÓVEIS CREDENCIADOS;
- b) Fase II, que se inicia com primeiro BLOCO de análise, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, da viabilidade de AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS mediante a apresentação, pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e da disponibilidade para vistoria in loco dos IMÓVEIS CREDENCIADOS;
- c) Fase III, que contempla a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, o pagamento do SINAL e das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO, quando aplicável, e o

acompanhamento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO para os IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO; e

- d) Fase IV, que abarca a análise final, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, da adequação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA de cada IMÓVEL CREDENCIADO aprovado em fase final pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e o pagamento do SALDO.

9. FASE I

9.1 ETAPAS DA FASE I

9.1.1 A Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1a), é composta pelas seguintes etapas:

ETAPA	DESCRIÇÃO DA ETAPA	DATAS
1	Publicação do EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	[●]/[●]/[●]
2	Envio de solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Até 5 (cinco) dias úteis antes da DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS
3	Disponibilização das respostas às solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Até 2 (dois) dias úteis antes da DATA FINAL DE ENTREGA DOS ENVELOPES.
4	Envio dos ENVELOPES pelos PARTICIPANTES	De [●] / [●] / [●] a [●] / [●] / [●]
5	Análise e julgamento das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO e da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	Até 30 (trinta) dias depois da DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS
6	Divulgação das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II	Até 30 (trinta) dias depois da DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS
7	Interposição de recursos administrativos contra o resultado da Fase I	Até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação dos resultados dos IMÓVEIS CREDENCIADOS
	Intimação dos demais PARTICIPANTES para eventuais apresentações de contrarrazões	Quando da apresentação dos recursos
	Interposição de contrarrazões	Até 3 (três) dias úteis após intimação

	Análise dos recursos pela COMISSÃO DE SELEÇÃO	Até 5 (cinco) dias úteis após prazo final de apresentação dos recursos e/ou das contrarrazões
8	HOMOLOGAÇÃO das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II do CHAMAMENTO PÚBLICO	[●]/[●]/[●] (esta data é estimada)

9.2 ESCLARECIMENTOS AO EDITAL

9.2.1 Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS constante do ANEXO IX – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS, solicitá-los em até 5 (cinco) dias úteis antes da DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, aos cuidados da COMISSÃO DE SELEÇÃO, da seguinte forma:

- a) por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico [●], acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”; ou
- b) por meio de documento em versão eletrônica, gravado em dispositivo físico (CD/DVD, pen drives, ou similares), protocolado na SGM, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO, localizada no endereço [●], no horário das [●]h às [●]h, com o respectivo arquivo gravado em formato editável “.doc”.

9.2.2 A COMISSÃO DE SELEÇÃO não se responsabilizará por eventuais problemas ou falhas no envio ou recebimento dos pedidos de esclarecimentos, bem como pela nitidez e qualidade visual dos documentos encaminhados.

9.2.3 A COMISSÃO DE SELEÇÃO não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto neste EDITAL e seu ANEXO IX – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS, não sendo considerados, igualmente, pedidos de esclarecimentos recebidos via fac-símile.

9.2.4 Nos pedidos encaminhados, os interessados deverão se identificar e disponibilizar as informações para contato (telefone e endereço eletrônico).

9.2.5 Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas à COMISSÃO DE SELEÇÃO serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, exceto as recebidas após as 18h (horário de Brasília), que, em tal hipótese, serão consideradas como recebidas no dia útil imediatamente subsequente; para as correspondências em formato eletrônico, serão consideradas tempestivas as transmitidas até as 24 (vinte e quatro) horas do seu último dia.

9.2.6 As respostas aos referidos esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas na página eletrônica [●], sem a identificação do responsável pelo questionamento, em até 2 (dois) dias úteis antes da DATA FINAL DE ENTREGA DOS ENVELOPES.

9.2.7 As respostas farão parte do presente EDITAL para todos os efeitos de direito.

9.2.8 Os pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no EDITAL.

9.3 RECEBIMENTO DO ENVELOPE

9.3.1 O ENVELOPE para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO dos LOTES, contendo a documentação obrigatória disposta no subitem 6.1 deste Edital, deverá ser entregue até a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS.

9.3.2 Em até 30 (trinta) dias após a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, a COMISSÃO DE SELEÇÃO, observando a obrigatoriedade dos termos exigidos neste EDITAL e considerando os documentos apresentados em cada ENVELOPE:

- a) confirmará a habilitação dos PARTICIPANTES e do ENVELOPE;
- b) classificará os IMÓVEIS de cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO dos LOTES por ordem de VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;
- c) analisará a adequação dos IMÓVEIS aos requisitos previstos no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS deste EDITAL e aos parâmetros definidos no ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS;
- d) notificará os PARTICIPANTES em caso de necessidade de complementação dos documentos e informações do ENVELOPE;
- e) elaborará as LISTAS PRELIMINARES DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES até o LIMITE DO LOTE;
- f) elaborará a LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL até o LIMITE DO EDITAL;
- g) elaborará as LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES, considerando as LISTAS PRELIMINARES DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e a LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL; e
- h) elaborará a LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, considerando todas as LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e indicando as datas para apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada BLOCO.

9.4 ANÁLISE DOS ENVELOPES

9.4.1 Para cada LOTE será realizada a abertura dos ENVELOPES relativos aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A e, em seguida, a abertura dos ENVELOPES relativos aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B.

9.4.2 A análise de cada ENVELOPE, realizada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO, seguirá o seguinte procedimento:

- a) a análise da conformidade do PARTICIPANTE e do ENVELOPE às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS, por meio da análise dos documentos previstos nos itens 6.1 a), 6.1 b), 6.1 c), 6.1 d), 6.1 e), 6.1 f), 6.1 h) e 6.1 j);
- b) a consolidação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO na relação de IMÓVEIS da respectiva CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO do LOTE para posterior elaboração das listas de classificação;
- c) a análise da conformidade dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS, notadamente com base nas declarações e informações constantes da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e do ANEXO V – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL; e
- d) eventual notificação do PARTICIPANTE para fins da complementação de informações e documentos do ENVELOPE.

9.5 DEFINIÇÃO DAS LISTAS DE CLASSIFICAÇÃO

9.5.1 LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE

9.5.1.1 Após a análise de todos os ENVELOPES apresentados em dado LOTE, serão definidos os IMÓVEIS da LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE segundo definido nos itens 9.5.1.2, 9.5.1.3 e 9.5.1.4.

9.5.1.2 Os IMÓVEIS da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A serão classificados do menor para o maior VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e incluídos na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, até o atingimento do LIMITE DO LOTE.

9.5.1.3 Caso o LIMITE DO LOTE não seja atingido na etapa descrita no item 9.5.1.2, os IMÓVEIS da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B serão classificados do menor para o maior VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e incluídos na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, até o atingimento do LIMITE DO LOTE.

9.5.1.4 Caso a oferta de IMÓVEIS seja superior ao LIMITE DO LOTE, os IMÓVEIS EXCEDENTES participarão da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL.

9.5.2 LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL

9.5.2.1 Na hipótese de a quantidade de IMÓVEIS das LISTAS PRELIMINARES DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES ser inferior ao LIMITE DO EDITAL, será realizada a CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL.

9.5.2.2 Os IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO que não integrarem a LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE participarão da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL com todos os IMÓVEIS EXCEDENTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.

9.5.2.3 A CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL terá como critério de ranqueamento o menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.

9.5.2.4 Os IMÓVEIS classificados na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, até o LIMITE DO EDITAL, integrarão a LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE do seu respectivo LOTE.

9.5.3 LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE

9.5.3.1 A LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE será composta pela LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, acrescida de eventuais IMÓVEIS classificados na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, e apresentará a relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS do LOTE que participarão da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO.

9.5.4 LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II

9.5.4.1 Para fins da definição da ordem de convocação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos BLOCOS da Fase II, para a apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, a COMISSÃO DE SELEÇÃO elaborará LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, a ser publicada junto com as LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES, conforme prevê o subitem 9.7.1.

9.6 **DESCCLASSIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES**

9.6.1 Será desclassificado o PARTICIPANTE:

- a) que não apresentar os documentos exigidos para o ENVELOPE de acordo com as formas, diretrizes, exigências e condições estabelecidas neste EDITAL e em seus ANEXOS, em especial no formato de apresentação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, constante dos ANEXOS;
- b) que apresentar documento inverídico ou fraudulento;
- c) cujo(s) documento(s) não estiver(em) assinado(s) por pessoa com poderes para tanto;
- d) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e/ou DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não estiverem redigidos em língua portuguesa;
- e) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO não estiver totalmente expressa em Reais (R\$);
- f) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS baseados nas PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos demais PARTICIPANTES;
- g) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e/ou DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR apresentarem emendas, ressalvas ou vícios, ou que omitirem quaisquer itens exigidos neste EDITAL, ou na legislação pertinente;
- h) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS manifestamente inexecutável ou financeiramente incompatível com os objetivos do CHAMAMENTO PÚBLICO;

- i) cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não corresponder a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- j) que apresentar IMÓVEL na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO fora do LOTE; e
- k) cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não apresentar algum dos documentos exigidos no subitem 6.19.1.

9.6.2 A COMISSÃO DE SELEÇÃO poderá, a seu exclusivo critério, requerer diligência, esclarecimento ou saneamento de documento integrante de ENVELOPE analisado, nos termos do item 16 deste EDITAL previamente à desclassificação do participante.

9.6.3 Da decisão da COMISSÃO DE SELEÇÃO relativamente à classificação dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS e do julgamento das DOCUMENTAÇÕES PRELIMINARES caberá recurso, nos termos do item 14 deste EDITAL.

9.6.4 Ocorrendo renúncia expressa dos PARTICIPANTES ao direito de recorrer, ou decorrido o prazo para a interposição de eventuais recursos sem manifestação ou, ainda, não provido os recursos porventura interpostos, se dará como encerrada a presente etapa da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, cabendo à COMISSÃO DE SELEÇÃO prosseguir a HOMOLOGAÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme o procedimento indicado no subitem 9.1.1.

9.6.5 A COMISSÃO DE SELEÇÃO deverá manter a guarda da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR apresentada pelos PARTICIPANTES que não vencerem a Fase I até a HOMOLOGAÇÃO, os quais poderão ser retirados pelos responsáveis em até 30 (trinta) dias desse evento. Caso os PARTICIPANTES não retirarem os ENVELOPES no prazo previsto, os documentos serão destruídos.

9.6.6 Será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s) dos trabalhos de análise dos ENVELOPES, que, obrigatoriamente, deverá(ão) ser assinada(s) pelos membros da COMISSÃO DE SELEÇÃO.

9.7 HOMOLOGAÇÃO

9.7.1 O resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO, na forma das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, será submetido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO, em até 15 (quinze) dias após o fato de que trata o subitem 9.6.4, ao Secretário de Governo Municipal, para HOMOLOGAÇÃO.

9.7.2 No mesmo ato previsto no subitem 9.7.1, a SGM convocará os PARTICIPANTES VENCEDORES, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e na página do sítio oficial da SGM, para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, nas datas para cada BLOCO, indicadas na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, conforme previsto nos itens 10 deste EDITAL.

9.7.3 Em virtude de fatos supervenientes, a SGM poderá revogar o CHAMAMENTO PÚBLICO, mediante decisão devidamente justificada.

10. FASE II

10.1 A Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1, b) apresenta as etapas descritas abaixo:

- a) A partir da convocação dos PARTICIPANTES VENCEDORES, prevista no subitem 9.7.2 deste EDITAL, à apresentação, nos prazos de cada BLOCO, da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA; e
- b) Avaliação e decisão, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, acerca da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para fins de ateste da viabilidade de prosseguimento com a AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS.

10.2 APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

10.2.1 A Fase II terá duração máxima de 200 (duzentos) dias.

10.2.2 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de ofício ou mediante solicitação motivada do(s) PARTICIPANTE(S) VENCEDOR(ES), poderá prorrogar justificadamente o prazo previsto no subitem anterior.

10.2.3 Para fins da análise realizada pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, cada IMÓVEL CREDENCIADO será apresentado por meio da entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, composta pelos documentos listados no ANEXO VII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.

10.2.4 A apresentação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS ocorrerá em 4 (quatro) BLOCOS, cada qual com igual quantidade de imóveis, conforme a sequência e datas prevista na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II.

10.2.5 A apresentação referida no subitem 10.2.4 seguirá os seguintes prazos, que serão contados a partir da convocação dos PARTICIPANTES VENCEDORES, prevista no subitem 9.7.2 deste EDITAL:

- a) **BLOCO A:** em até 30 (trinta) dias, deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de 25% dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.4;
- b) **BLOCO B:** em até 55 (cinquenta e cinco) dias, deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de 25% dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.4;
- c) **BLOCO C:** em até 80 (oitenta) dias, deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de 25% dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.4;
- d) **BLOCO D:** em até 105 (cento e cinco) dias, deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de 25% dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.4

10.2.6 Observado o limite previsto no subitem 10.2.1, a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá, de ofício ou mediante pedido formal do(s) PARTICIPANTE(S) VENCEDOR(ES), prorrogar justificadamente os prazos de apresentação dos BLOCOS.

10.2.7 Caso um PARTICIPANTE VENCEDOR não apresente tempestivamente algum documento, a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO tomará as providências para a aplicação de sanção administrativa cabível, previstas no item 15 deste EDITAL.

10.2.8 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de cada IMÓVEL CREDENCIADO deverá ser apresentada conforme os prazos fixados no subitem 10.2.4, os quais estarão refletidos na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, mediante protocolo na SEHAB dirigido à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, observado o horário das 10h às 17h, ou por via eletrônica, dirigido à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, com a seguinte identificação:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [●]/SGM/SEHAB/COHAB-SP/2022 Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais FASE II – BLOCO [●] [RAZÃO SOCIAL OU NOME COMPLETO DO PARTICIPANTE VENCEDOR] [Correio eletrônico e telefone para contato]
--

10.3 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

10.3.1 Na etapa prevista no subitem 10.1b), a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO verificará a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS para fins de atendimento às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS e à celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, entre eles: (a) a veracidade e autenticidade dos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES; (b) a regularidade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, que devem se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como quites de impostos e tributos de qualquer natureza, ressalvado eventual ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO; (c) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS; e (d) não existência de fraude contra credor ou fraude contra a execução na alienação do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

10.3.2 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO emitirá relatório que resumirá os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e apresentará uma das seguintes conclusões:

- a) O IMÓVEL CREDENCIADO atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS;
- b) Para que o IMÓVEL CREDENCIADO atenda às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS, deve-se realizar correções nos documentos; e
- c) O IMÓVEL CREDENCIADO não atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS.

10.3.2.1 O relatório previsto no subitem 10.3.2 será encaminhado para o PARTICIPANTE VENCEDOR do IMÓVEL CREDENCIADO, por meio do endereço eletrônico indicado na declaração

de regularidade e indicação de representante, cuja minuta consta do ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE.

10.3.3 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.2 a), a emissão do relatório formalizará a aprovação do IMÓVEL CREDENCIADO pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, para fins da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

10.3.4 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.2 b), o relatório estabelecerá cronograma com os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO das diligências necessárias para a adequação da documentação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

10.3.5 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.2 c), o relatório estabelecerá cronograma com os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR de novo IMÓVEL com o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e as mesmas tipificações; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

11. FASE III

11.1 A Fase III do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1, c), compreende as seguintes etapas:

- a) A celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, nos termos do procedimento previsto no item 11.2;
- b) A abertura de CONTA GARANTIA junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com aporte dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS referentes a todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO pela COHAB, nos termos do procedimento previsto no item 13;
- c) O pagamento do SINAL e das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO, a partir dos valores depositados na CONTA GARANTIA e conforme o andamento das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, nos termos do procedimento previsto no subitem 11.3; e
- d) O acompanhamento das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, mediante análise dos atestes, apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, da finalização das etapas das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, nos termos do procedimento previsto no subitem 11.4.

11.2 CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

11.2.1 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL poderá ser relativo a cada IMÓVEL CREDENCIADO ou ao conjunto de IMÓVEIS CREDENCIADOS do mesmo EMPREENDIMENTO.

11.2.2 Até a data da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá, por despacho motivado, excluir o PARTICIPANTE VENCEDOR

se, após a Fase I ou II do CHAMAMENTO PÚBLICO, tiver ciência de fato ou circunstância que revele inidoneidade ou falta de capacidade financeira.

11.2.3 Na situação prevista no subitem 11.2.2, a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá aplicar sanção administrativa estabelecida pelo item 15 deste EDITAL.

11.3 PAGAMENTO DO SINAL E DAS PARCELAS DE CONSTRUÇÃO

11.3.1 Concomitantemente à celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, a COHAB-SP pagará ao PARTICIPANTE VENCEDOR o SINAL e as PARCELAS DE CONSTRUÇÃO, estas últimas condicionadas ao efetivo andamento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

11.3.2 O SINAL corresponde a, no máximo, 70% (setenta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, conforme equação que segue.

$$S = 70\% V \times C$$

Em que:

S: valor do SINAL;

V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

C: estágio da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, variando entre 0 (obras não iniciadas) e 1 (obras concluídas).

11.3.3 Durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, serão pagas mensalmente as PARCELAS DE CONSTRUÇÃO ao PARTICIPANTE VENCEDOR.

11.3.4 Para a definição do valor das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO, o valor do SINAL efetivamente pago será deduzido do valor máximo do SINAL e o remanescente será dividido linearmente entre a data de celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL e o prazo final para conclusão das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, previsto no cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, conforme equação abaixo:

$$P = \frac{70\% V - S_{real}}{R}$$

Em que:

P: PARCELAS DE CONSTRUÇÃO

V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL

S_{real} : Valor do SINAL efetivamente pago

R: Prazo remanescente para conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, em meses.

11.3.5 Os cronogramas de pagamento das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO, conforme definido no item 11.3.4, serão encaminhados à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, pelos PARTICIPANTES VENCEDORES.

11.3.6 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ficará responsável pela transferência das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO a cada PARTICIPANTE VENCEDOR nas datas indicadas no cronograma descrito no subitem 11.3.5 na mediante comprovação, apresentada pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, quanto ao cumprimento do cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

11.4 ACOMPANHAMENTO DAS CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

11.4.1 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO realizará o acompanhamento de cada CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO por meio da análise dos documentos, apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, comprovando a finalização de cada etapa da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

11.4.1.1 Para demonstrar a finalização de cada etapa da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, o PARTICIPANTE VENCEDOR poderá, dentre outros documentos, apresentar fotos e os respectivos relatórios de obras.

11.4.2 Caso o cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO sofra alterações, o PARTICIPANTE VENCEDOR deverá informar a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, para fins de adequação do pagamento das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO.

11.4.3 A falta de notificação à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO acerca de alterações no cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e/ou o descumprimento pelo PARTICIPANTE VENCEDOR do PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO poderão ensejar a sanção administrativa estabelecida pelo item 15 deste EDITAL.

11.5 ENCERRAMENTO DA FASE III

11.5.1 A apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR da DOCUMENTAÇÃO FINAL marcará o encerramento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e ensejará o pagamento de eventuais PARCELAS DE CONSTRUÇÃO restantes.

11.5.2 A DOCUMENTAÇÃO FINAL será apresentada, no formato previsto no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL, mediante protocolo na SEHAB, dirigido à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, observado o horário das 10h às 17h, com a seguinte identificação:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº [●]/SGM/SEHAB/COHAB-SP/2022

FASE III

Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais

[RAZÃO SOCIAL OU NOME COMPLETO DO PARTICIPANTE VENCEDOR]

[Correio eletrônico e telefone para contato]

12. FASE IV

12.1 A Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1d), compreende as etapas descritas abaixo:

- a) a avaliação final dos IMÓVEIS CREDENCIADOS pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, a partir da apresentação pelos PARTICIPANTES VENCEDORES da DOCUMENTAÇÃO FINAL; e
- b) a lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e o pagamento do SALDO.

12.2 AVALIAÇÃO FINAL DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

12.2.1 Na etapa prevista no subitem 12.1a), a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO verificará se a DOCUMENTAÇÃO FINAL e as características físicas dos IMÓVEIS CREDENCIADOS atendem às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS para a lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS, com base nas seguintes condicionantes:

- a) A veracidade e autenticidade da DOCUMENTAÇÃO FINAL;
- b) O atendimento, dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, às condições de habitabilidade, em particular no que se refere à segurança e condições de uso da estrutura, acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas, conforme previsto no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS; e
- c) O atendimento dos IMÓVEIS CREDENCIADOS às condições de dispensa de licitação previstas pela legislação federal, notadamente quanto ao atendimento das finalidades precípua da COHAB-SP, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do IMÓVEL, e ao preço compatível com o valor de mercado, segundo avaliação da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

12.2.2 Além da análise da documentação apresentada pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, a avaliação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS será subsidiada por informações colhidas pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO em vistoria técnica *in loco*.

12.2.3 A visita técnica deverá ser previamente agendada junto ao PARTICIPANTE VENCEDOR por meio do meio de contato fornecido na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, o qual deve permanecer atualizado.

12.2.4 A visita técnica objetiva averiguar a fidedignidade das informações presentes nos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, bem como verificar o atendimento às condições de habitabilidade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS para a implantação de unidades habitacionais, conforme critérios constantes do ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.

12.2.5 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO emitirá relatório até 31 de março de 2025, resumindo os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL e das condições físicas de cada IMÓVEL CREDENCIADO e apresentando uma das seguintes conclusões:

- a) O IMÓVEL CREDENCIADO atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS;
- b) Para que o IMÓVEL CREDENCIADO atenda às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS, deve-se realizar correções nas instalações e/ou nos documentos; e
- c) O IMÓVEL CREDENCIADO não atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS.

12.2.5.1 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de ofício ou mediante solicitação motivada do(s) PARTICIPANTE(S) VENCEDOR(ES), poderá prorrogar justificadamente o prazo previsto no subitem anterior.

12.2.5.2 O relatório previsto no subitem 12.2.5 será encaminhado para o PARTICIPANTE VENCEDOR do IMÓVEL CREDENCIADO, por meio do endereço eletrônico indicado na declaração de regularidade e indicação de representante, cuja minuta consta do ANEXO IV – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE.

12.2.6 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.5 a), a emissão do relatório formalizará a aprovação final do IMÓVEL CREDENCIADO pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO e permitirá a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA.

12.2.7 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.5 b), o relatório estabelecerá cronograma com os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR das diligências necessárias para a adequação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

12.2.8 No caso de a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.5 c), o relatório estabelecerá cronograma com os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR de novo IMÓVEL com o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e as mesmas tipificações; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

12.3 LAVRATURA DAS ESCRITURAS PÚBLICAS E PAGAMENTO DO SALDO

12.3.1 A ESCRITURA PÚBLICA poderá ser relativa a cada IMÓVEL CREDENCIADO ou ao conjunto de IMÓVEIS CREDENCIADOS do mesmo EMPREENDIMENTO.

12.3.2 Concomitantemente à lavratura da ESCRITURA PÚBLICA, a COHAB-SP notificará a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para o pagamento do SALDO ao PARTICIPANTE VENCEDOR.

12.3.3 A COHAB-SP será imitada na posse do IMÓVEL CREDENCIADO quando for lavrada a ESCRITURA PÚBLICA e realizado o pagamento do SALDO, mediante a entrega das chaves do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

12.3.4 A ESCRITURA PÚBLICA será feita sem ônus ou despesas para o PARTICIPANTE VENCEDOR, cabendo à COHAB-SP o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de ESCRITURA PÚBLICA e registro na matrícula respectiva.

13. CRIAÇÃO DE CONTAS GARANTIAS

13.1 A partir da data de celebração dos COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, a COHAB-SP contratará CONTA GARANTIA individual para remuneração de cada um dos PARTICIPANTES VENCEDORES.

13.1.1 A COHAB-SP depositará em cada CONTA GARANTIA a totalidade dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS relativos aos IMÓVEIS CREDENCIADOS do respectivo PARTICIPANTE VENCEDOR.

13.1.2 Observados os correspondentes exercícios financeiros, a COHAB-SP promoverá a devida previsão nos instrumentos de planejamento orçamentário, bem como o tempestivo empenho de recursos necessários ao cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no CHAMAMENTO PÚBLICO.

13.1.3 Observadas as diretrizes apresentadas nos itens 11.3 e 12.3.2, serão transferidos pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA os valores devidos a título de SINAL, PARCELAS DA CONSTRUÇÃO e SALDO em conta corrente indicada pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

13.1.4 As CONTAS GARANTIAS deverão ser mantidas durante toda a duração do CHAMAMENTO PÚBLICO e somente poderão ser encerradas quando do pagamento dos SALDOS e da lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada PARTICIPANTE VENCEDOR, ou da restituição de valores residuais à COHAB-SP, se aplicável.

13.2 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a COHAB-SP deverão ser notificadas pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO na hipótese de alteração do cronograma físico-financeiro da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, nos termos dos itens 11.4.2, para fins da adequação do pagamento das PARCELAS DE CONSTRUÇÃO.

14. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

14.1 Os PARTICIPANTES poderão recorrer da(s) decisão(ões) sobre:

- a) o julgamento da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- b) a desclassificação de PARTICIPANTE;
- c) o relatório da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO que conter decisão sobre o(s) IMÓVEL(IS) VENCEDOR(ES);

- d) a aplicação das sanções administrativas previstas neste EDITAL; e
- e) a anulação ou revogação do CHAMAMENTO PÚBLICO.

14.2 O recurso deverá ser interposto no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da intimação do ato ou após a publicação da decisão no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

14.3 Para qualquer recurso, a contagem do prazo se iniciará no primeiro dia útil seguinte ao da respectiva intimação, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

14.4 O recurso relativo à Fase I será dirigido ao Secretário de Governo Municipal, por intermédio do Presidente da COMISSÃO DE SELEÇÃO, mediante protocolo na SGM, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO, nos dias úteis, observado o horário das 10h às 17h.

14.5 O recurso relativo às Fases II e III será dirigido ao Secretário de Habitação, por intermédio do Presidente da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, mediante protocolo na SEHAB, dirigido à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, nos dias úteis, observado o horário das 10h às 17h.

14.6 O recurso deve ser enviado com a seguinte identificação:

RECURSO ADMINISTRATIVO

Aquisição de imóveis pulverizados destinados a implantação de unidades habitacionais.

[RAZÃO SOCIAL OU NOME DO PARTICIPANTE]

14.7 A interposição de recurso será comunicada aos demais PARTICIPANTES, que poderão impugná-lo no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da intimação do ato, mediante protocolo na SGM, se referente à Fase I, ou na SEHAB, se referente à Fase II e III, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO ou à COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, observado o horário das 10h às 17h.

14.8 A COMISSÃO DE SELEÇÃO ou a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do recurso, ou fazê-lo subir à autoridade superior, devidamente informada, para deferimento ou indeferimento, observado, também para esse caso, o prazo anterior.

14.9 Os recursos deverão observar os seguintes requisitos:

- a) ser devidamente fundamentados;
- b) ser assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes; e
- c) ser protocolados por escrito, no suporte digital e físico, em papel, com as folhas devidamente rubricadas e assinados por seu subscritor, no original.

14.10 Os recursos interpostos fora do prazo e horário ou em local diferente do indicado não serão conhecidos.

14.11 Não será admitida a apresentação de documentos ou informações que já deveriam ter sido apresentados no ENVELOPE ou nos documentos relativos à Fase II e cuja omissão não tenha sido regularmente suprida na forma estabelecida neste EDITAL.

14.12 Os recursos contra os atos decisórios indicados no subitem 14.1, letras “a)” “b)”, terão efeito suspensivo, podendo a autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuir eficácia suspensiva aos demais recursos.

14.13 A decisão do recurso será publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

14.14 O acolhimento do recurso interposto importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

15. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 As seguintes hipóteses permitirão a aplicação de sanções:

- a) a desistência de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO após a entrega do ENVELOPE e antes da finalização da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- b) a não apresentação de IMÓVEL CREDENCIADO na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- c) a impossibilidade de aprovação, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de IMÓVEL CREDENCIADO, nos termos e prazos previstos neste EDITAL;
- d) a não entrega de cronograma físico-financeiro atualizado, nos termos do subitem 11.4.3;
- e) o não cumprimento do PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO;
- f) a recusa por parte do PARTICIPANTE VENCEDOR em assinar a ESCRITURA PÚBLICA, nos termos e prazos previstos neste EDITAL.

15.2 As seguintes sanções poderão ser aplicadas:

- a) multa pecuniária, cujo valor será calculado com base na equação prevista no subitem 15.5; e
- b) suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

15.3 As sanções previstas no subitem 15.2 poderão ser aplicadas cumulativamente.

15.4 As sanções serão aplicadas tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso, assegurada a ampla defesa e o contraditório ao PARTICIPANTE, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

15.5 A multa prevista no subitem 15.2a) poderá ser equivalente ao VALOR INDIVIDUAL LIMITE ou ser calculada através da seguinte equação:

$$VM = \Sigma VIM \times P$$

Em que:

VM: valor da multa;

VIM: VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS não entregues pelo PARTICIPANTE VENCEDOR; e

P: alíquota a ser aplicada no cálculo da multa, cujo valor variará de acordo com a Fase em que ocorreu a infração.

15.5.1 O percentual da alíquota a ser aplicada na equação prevista no subitem 15.5 dependerá de qual Fase ocorreu uma das condutas descritas no subitem 15.1, conforme gradação prevista abaixo:

- a) **FASE I:** 1% (um por cento);
- b) **FASE II:** 1,5% (um e meio por cento);
- c) **FASE III:** 3% (três por cento); e
- d) **FASE IV:** 5% (cinco por cento).

15.6 As sanções apresentadas no subitem 15.2 também poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa ou cometerem fraude fiscal, tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso.

15.7 O PARTICIPANTE que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do CHAMAMENTO PÚBLICO ou que demonstre não possuir idoneidade para contratar com a COHAB-SP em virtude de atos ilícitos praticados estará sujeito à aplicação das sanções previstas no subitem 15.2, garantido o direito prévio ao contraditório e a ampla defesa.

15.8 Nos caso de aplicação da sanção de multa em face de conduta prevista nos subitens 15.6 e 15.7, o valor a ser pago pelo PARTICIPANTE será calculado por meio da equação presente no subitem 15.5 utilizando a alíquota prevista no subitem 15.5.1d).

15.9 No caso do subitem 15.7, caso a infração esteja tipificada no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013, a COHAB-SP comunicará o fato à Controladoria Geral do Município, preliminarmente à instauração do procedimento de apuração, a teor do art. 3º, § 7º, do Decreto Municipal nº 55.107/2014.

16. DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS

16.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO e a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO podem, a seu critério, nas fases do CHAMAMENTO PÚBLICO pelas quais são responsáveis, promover diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do CHAMAMENTO PÚBLICO.

16.2 As complementações de insuficiências ou as correções de caráter formal necessárias ao saneamento de falhas no curso do procedimento poderão ser realizadas pela COMISSÃO DE SELEÇÃO, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, pela COHAB-SP.

16.3 Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da COMISSÃO DE SELEÇÃO e da COMISSÃO DE AVALIAÇÃO.

16.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO e a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO poderão também solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados enviados pelo PARTICIPANTE ou PARTICIPANTE VENCEDOR, inclusive para confirmar, se for o caso, a veracidade dos documentos e/ou atestados apresentados.

16.5 O não atendimento das solicitações feitas nos termos do subitem 16.4 acarretará a desclassificação do PARTICIPANTE ou exclusão do PARTICIPANTE VENCEDOR.

16.6 Para efeito dos subitens acima, fica estipulado o prazo de até 15 (quinze) dias, a ser definido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO ou pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, conforme as circunstâncias do caso concreto e a celeridade do CHAMAMENTO PÚBLICO, para a apresentação de informações ou a complementação, pelo PARTICIPANTE, de insuficiências ou de correções de caráter formal.

16.7 Considera-se falha ou defeito formal aquele que:

- a) não desnature o objeto do documento apresentado;
- b) não permita aferir, com a devida segurança, a informação constante do documento;
- c) não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, nem se não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, nem se refira a fato existente apenas após a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS ou dos IMÓVEIS CREDENCIADOS.

16.8 Os esclarecimentos e as informações prestadas terão sempre a forma escrita, e estarão disponíveis a qualquer tempo nos autos do processo administrativo do CHAMAMENTO PÚBLICO e no seu sítio eletrônico [●].

17. PRAZOS E ALTERAÇÃO AO EDITAL

17.1 Os prazos previstos neste EDITAL serão contados excluindo o dia do início e incluindo o dia do vencimento.

17.2 Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização de ato na data marcada neste EDITAL, esta será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local anteriormente estabelecidos, desde que não haja comunicação em contrário da PMSP.

17.3 Os PARTICIPANTES assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a PMSP não será, em caso algum, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO.

17.4 A PMSP se reserva o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, por despacho motivado, adiar ou revogar a presente seleção, sem que isso represente motivo para que os PARTICIPANTES requeiram qualquer tipo de indenização.

17.5 O presente EDITAL poderá ser modificado até a DATA FINAL DE ENTREGA DAS PROPOSTAS, observando-se as seguintes condicionantes:

- a) divulgação da modificação pela mesma forma em que se deu a divulgação do EDITAL; e
- b) abertura do prazo inicialmente estabelecido, se a modificação afetar substancialmente a formulação das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO e das DOCUMENTAÇÕES PRELIMINARES.

17.6 Quando a mudança não implicar alterações ou reformulação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, ou o cumprimento de novas exigências, não haverá mudança nos prazos fixados para as etapas do CHAMAMENTO PÚBLICO.

17.7 As normas disciplinadoras deste EDITAL serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os PARTICIPANTES e desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança do CHAMAMENTO PÚBLICO.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1 Os PARTICIPANTES interessados devem ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, bem como de todas as condições gerais e peculiares do OBJETO a ser contratado, não podendo invocar nenhum desconhecimento como elemento impeditivo da formulação de sua proposta ou do perfeito cumprimento das ESCRITURAS PÚBLICAS.

18.2 A participação neste CHAMAMENTO PÚBLICO implicará aceitação integral e irretratável das regras deste EDITAL e seus ANEXOS, bem como na observância dos regulamentos administrativos e demais normas aplicáveis.

18.3 Os PARTICIPANTES são responsáveis pela veracidade, fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase deste CHAMAMENTO PÚBLICO, sujeitando-se às sanções previstas nas legislações civil, administrativa e penal.

18.4 A PMSP poderá revogar ou anular este CHAMAMENTO PÚBLICO por razões de interesse público e ilegalidade, respectivamente.

18.5 O PARTICIPANTE arcará com todos os custos relacionados à preparação e apresentação de seu DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR e sua PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.

18.6 A PMSP não se responsabilizará, em qualquer hipótese, por custos realizados para apresentação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR ou dos documentos da Fase II pelos PARTICIPANTES, quaisquer que sejam os procedimentos seguidos no CHAMAMENTO PÚBLICO ou os resultados deste.

18.7 Os prazos estabelecidos em dias, neste EDITAL e seus ANEXOS, contar-se-ão em dias corridos, salvo se expressamente feita referência a dias úteis, devendo-se excluir o primeiro dia e incluir o último.

18.8 Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente da PMSP, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente na PMSP.

18.9 Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO DE SELEÇÃO, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO ou pela PMSP, que deverão interpretar as regras previstas neste EDITAL e basear suas decisões segundo as normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

19. FORO

19.1 Fica eleito o foro do Município de São Paulo para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente CHAMAMENTO PÚBLICO.

São Paulo (SP), [●] de [●] de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	3
1. DOCUMENTOS APLICADOS	3
CAPÍTULO 2 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....	4
2. CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS	4

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DOCUMENTOS APLICADOS

1.1 O presente ANEXO tem como objetivo caracterizar as instalações mínimas dos IMÓVEIS buscados por este CHAMAMENTO PÚBLICO para que estes atendam as funções de UNIDADES HABITACIONAIS.

1.2 A caracterização comum e mínima, apresentada neste ANEXO, deverá ser observada por todos os IMÓVEIS apresentados no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.3 Os IMÓVEIS deste CHAMAMENTO PÚBLICO deverão atender às legislações pertinentes e estarem regularizados perante a PMSP.

1.4 Os IMÓVEIS deverão atender, sempre que possível, às dimensões mínimas e organização funcional dos espaços definidas nas normas ABNT NBR 15575 - Edificações Habitacionais — Desempenho e NBR 9050 – Acessibilidade.

1.5 Além de atender às características aqui definidas, a aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO está condicionada à visita técnica *in loco* do IMÓVEL CREDENCIADO nos termos do EDITAL. Assim, conforme regramento da Fase III e Fase IV do CHAMAMENTO DE AQUISIÇÃO, caso na visita técnica sejam constatados fatores de insalubridade, violação das características mínimas aqui elencadas ou circunstâncias de risco à vida, o IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser recusado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, devendo o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar IMÓVEL substitutivo de acordo com as regras do EDITAL.

CAPÍTULO 2 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

2. CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

2.1 Os IMÓVEIS a serem apresentados para fins do presente CHAMAMENTO PÚBLICO deverão:

- i. ser unidades residenciais individualizadas unifamiliar (casa) ou multifamiliar (apartamento ou casa em vila); e
- ii. possuir entre 32m² (trinta e dois metros quadrados) a 70m² (setenta metros quadrados) de ÁREA ÚTIL.

2.1.1 Não serão aceitos IMÓVEIS com ÁREA ÚTIL inferior a 32 (trinta e dois metros quadrados) e superior a 70m² (setenta metros quadrados).

2.1.2 É facultativa a existência de vaga de estacionamento relativa ao IMÓVEL, sendo restrita a, no máximo, 1 (uma) vaga por IMÓVEL. A vaga de estacionamento não será computada como ÁREA ÚTIL.

2.1.3 A varanda, quando houver, será considerado ÁREA ÚTIL do IMÓVEL, compondo, assim, tanto os limites de ÁREA ÚTIL máxima de 70m² (setenta metros quadrados), quanto a ÁREA ÚTIL mínima de 32m² (trinta e dois metros quadrados).

2.1.4 No caso de IMÓVEIS em que a varanda seja considerada para composição da ÁREA ÚTIL mínima de 32m², esta deverá representar, no máximo, 10% (dez por cento) de sua ÁREA ÚTIL e o IMÓVEL deverá respeitar as dimensões mínimas para a circulação e a instalação de móveis, conforme abaixo definidas.

2.2 Os IMÓVEIS deverão conter, no mínimo, 2 (dois) dormitórios, instalação sanitária, áreas destinadas a sala de estar, cozinha e área de serviço (esta última podendo ser individualizada, conjugada com a cozinha, ou de uso condominial).

2.3 Os espaços indicados no item acima, deverão atender às áreas mínimas para cada compartimento, conforme reproduzidas na Quadro 1.

Quadro 1 - Dimensionamento mínimos de áreas¹

USO DA EDIFICAÇÃO	COMPARTIMENTOS	ÁREA (m²)	CONTER CÍRCULO (DIÂMETRO/M)
Habitação	Repouso	5,0	2,0
	Estar	5,0	2,0
	Estudo	5,0	2,0
Qualquer Uso	Cozinha	-	1,50
	Copa	-	1,50
	Sanitários	-	0,90

Fonte: Elaborado por SP Parcerias

2.4 Os IMÓVEIS deverão ter, preferencialmente, pé-direito de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e pé-direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos demais cômodos e áreas comuns.

2.5 Os IMÓVEIS deverão ter dimensões mínimas para a circulação de pessoas e para a instalação de móveis, sendo estes: uma geladeira, um forno, um fogão, uma cama de casal e duas camas de solteiro, guarda-roupas, sofá de 3 lugares, mesa de jantar e uma máquina de lavar (esta última não será exigida caso o IMÓVEL seja atendido por área de serviço condominial com máquinas de lavar de uso gratuito).

2.6 Cada IMÓVEL deverá ter, no mínimo, 1 (um) sanitário, estando limitada a, no máximo, 2 (dois) sanitários por IMÓVEL.

2.7 As instalações sanitárias devem incluir 1 (um) vaso sanitário, preferencialmente com caixa acoplada, além de pia e chuveiro instalado em espaço com caimento de piso ou box.

2.8 A cozinha deverá ter 1 (uma) pia com bancada, e esta deverá ser, preferencialmente, de granilite, granito sintético, mármore sintético, concreto aparente com proteção de epóxi, ou inox.

¹ Decreto Nº 57.776 de 7 de julho de 2017 – Código de Obras

2.9 A área de serviço, localizada dentro do IMÓVEL, deverá ter no mínimo 1 (um) tanque, e estrutura com capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.

2.9.1 No caso de área de serviço de uso condominial, esta deverá oferecer tanques e máquinas de lavar.

2.10 As seguintes áreas deverão ter revestimento resistente à umidade:

- i. Paredes, de piso a teto, nas áreas de instalação sanitárias relacionadas à chuveiro, delimitados pelo caimento de piso ou box; e
- ii. Paredes, acima da bancada da pia da cozinha e do tanque da área de serviço.

2.11 As outras áreas de parede relacionadas às instalações sanitárias deverão ter, no mínimo, pintura acrílica, caso não tenham revestimento cerâmico ou outro similar resistente à umidade.

2.12 Os IMÓVEIS deverão ter acesso às redes e instalações elétricas e hidrossanitários, incluindo tomadas, interruptores, espelhos de tomada, registros, válvulas de descarga, torneiras e ralos. Todos os acessos deverão estar funcionais e prontos para o uso habitacional.

2.13 Os IMÓVEIS deverão ter, preferencialmente, registro hidráulico individualizado por cômodo ou por conjunto de áreas molhadas do IMÓVEL em localização de fácil acesso.

2.14 Considerando instalações elétricas e de telefonia, os IMÓVEIS deverão ter:

- iii. no mínimo 2 (dois) pontos de tomada nas instalações sanitárias e, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros, um dos pontos deve ser exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V;
- iv. no mínimo 3 (três) pontos de tomada na cozinha, sendo pelo menos 1 (uma) tomada localizada acima da bancada da pia;
- v. no mínimo 2 (dois) pontos de tomada nas áreas de serviço, sendo que 1 (uma) tomada deve ser acessível para a máquina de lavar roupas;
- vi. caso um chuveiro elétrico 220V seja adotado como solução para água quente, ele deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele;
- vii. preferencialmente 1 (um) ponto de telefone (sala), 1 (um) ponto de antena (sala), 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico e 1 ponto de rede de internet.

2.15 O IMÓVEL deverá ter instalações para ponto de gás para fogão, preferencialmente, gás encanado. Caso o IMÓVEL não seja servido por abastecimento de gás encanado, o IMÓVEL deverá ter espaço físico ventilado para a alocação do reservatório de gás, conhecido popularmente como “botijão”. Em ambos os casos, as instalações deverão atender às normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.

2.16 Os IMÓVEIS deverão ter equipamentos e dispositivos de medição individualizada de água, gás e energia elétrica.

2.17 O sistema estrutural do IMÓVEL deverá ser de concreto armado, estrutura de aço, alvenaria estrutural ou qualquer combinação entre elas, ou outras tecnologias alternativas, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.

2.18 O sistema de vedação do IMÓVEL deverá ser de alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, ou qualquer combinação entre elas, ou de outras tecnologias alternativas (desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes).

2.19 O revestimento interno das áreas secas dos IMÓVEIS deverá ter acabamento de massa corrida, ou qualquer outra combinação de acabamento semelhante que não apresente patologias prediais, como aberturas nos elementos (fissuras, trincas e rachaduras), infiltrações, carbonatação, eflorescência, desbotamento de pintura, ou descolamento de revestimento.

2.20 A cobertura ou telhado, caso o IMÓVEL seja diretamente relacionada com mesma, deverá ser, preferencialmente, de telhas cerâmicas, fibrocimento, metálicas, ou laje de concreto.

2.21 O teto do IMÓVEL diretamente relacionado à cobertura, tais como casas, deverá ter laje ou forro em toda unidade, sendo aceitável placas plásticas no banheiro.

2.21.1 Ficam excluídas dessa obrigatoriedade áreas de serviço e de varanda, desde que não seja constatado insalubridade na visita técnica.

2.22 As janelas e portas do IMÓVEL deverão estar em perfeitas condições de uso e atender aos requisitos mínimos de aeração e insolação.

2.23 Os IMÓVEIS deverão ter peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias, sendo estes, preferencialmente, em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi, revestimento cerâmico, granito polido ou ardósia.

2.24 As áreas externas deverão apresentar pintura em tinta látex sob massa única ou outros acabamentos com resistência semelhante que mantenham a integridade física do imóvel contra intempéries.

2.25 As áreas internas deverão apresentar pintura em tinta látex PVA sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado, ou outras pinturas e acabamentos que possibilitem o uso do imóvel para morar sem a necessidade de reformas e outros tipos de procedimentos.

2.26 Os pisos externos poderão ser de concreto, blocos intertravados, piso cerâmico, entre outros desde que o piso seja compatível com as solicitações de tráfego do local.

2.27 Os pisos internos não poderão ter falhas que possam colocar em risco a segurança dos moradores e deverão ser, preferencialmente, de cerâmica ou outro acabamento que apresente desempenho semelhante.

2.28 Os IMÓVEIS deverão ser servidos por reservatório de água, com vistas a garantir o abastecimento de água.

2.29 Não serão aceitos imóveis que se configurem como:

- viii. favelas, ou seja, assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade; ou
- ix. cortiços, ou seja, assentamentos precários de habitações coletivas de aluguel e que apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre várias famílias, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias.

2.30 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO possui discricionariedade na aceitação do IMÓVEL em relação aos itens que são identificados como mandatórios e não mandatórios relacionados a esse ANEXO.

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

CHAMAMENTO PÚBLICO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO	3
1. INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES E DOS VALORES LIMITE	4
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES	4
CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS	6
3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO.....	6

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1 Este ANEXO traz uma visão panorâmica dos LOTES, visando orientar espacialmente a apresentação dos IMÓVEIS pelos PARTICIPANTES, bem como definir os valores máximos por metro quadrado aplicáveis a cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO (PREÇO REFERENCIAL) que serão praticados na AQUISIÇÃO, de maneira a balizar as PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.2 Dessa forma, apresentam-se neste ANEXO as condicionantes que deverão ser observadas pelos PARTICIPANTES no decorrer de todo o processo do CHAMAMENTO PÚBLICO, principalmente na elaboração da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.

1.3 Em complemento à delimitação dos LOTES, apresentam-se as ZONAS DE PRECIFICAÇÃO que compõem cada LOTE e orientam a precificação para AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS. Assim, de forma a possibilitar a identificação da localização dos IMÓVEIS a serem ofertados na respectiva ZONA DE PRECIFICAÇÃO, são elencados os DISTRITOS contidos em cada uma delas.

1.4 Por fim, apresenta-se tabela informativa dos PREÇOS REFERENCIAIS para cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO, cuja observância será obrigatória por parte dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.

1.5 A análise de preços dos IMÓVEIS aqui contida foi subsidiada por base de imóveis anunciados nos portais de IMÓVEIS Zap Imóveis e Imovel Web, através de pesquisa realizada nos respectivos portais.

CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES E DOS VALORES LIMITE

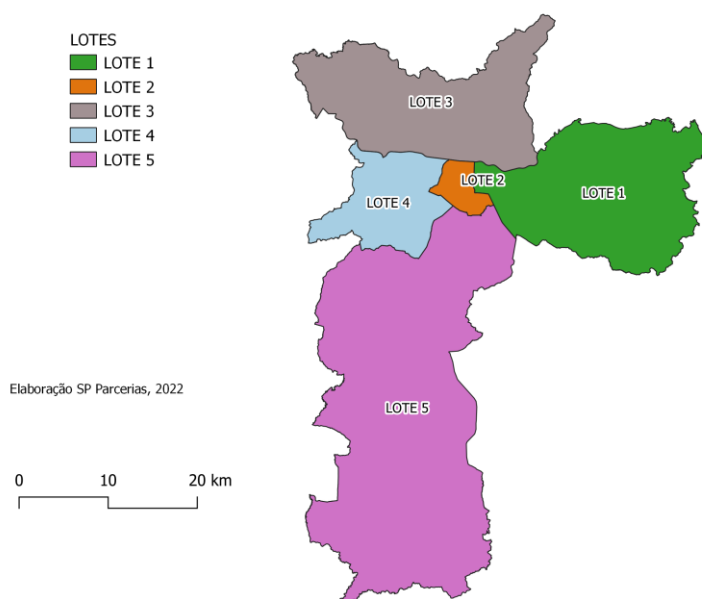
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES

2.1 Para fins de apresentação dos IMÓVEIS, o município de São Paulo foi organizado em LOTES, de maneira a homogeneizar espacialmente buscas e incentivar competição entre interessados. Foram definidos, assim, 5 (cinco) LOTES, balizados pela divisão político – administrativa do município¹, seguindo as regiões definidas pela então Secretaria Municipal de Planejamento/Sempla, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, com vistas a atender a necessidades de análises territoriais no plano intraurbano.

2.2 Os LOTES foram subdivididos em ZONAS DE PRECIFICAÇÃO, conforme definido no Capítulo 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO deste ANEXO. A visualização dos referidos LOTES é apresentada na Figura 1.

¹ A divisão do município em 5 regiões (Centro, Norte, Leste, Sul e Oeste) foi elaborada pela então Secretaria Municipal de Planejamento/Sempla, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, com vistas a atender a necessidades de análises territoriais no plano intraurbano, após a criação dos distritos municipais pela Lei nº10.932/91 (posteriormente alterada pela Lei nº 11.220/92).

Figura 1 - Definição dos Lotes



2.3 O LOTE 1 contempla os distritos Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Mooca, Pari, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde e Vila Prudente.

2.4 O LOTE 2 contempla os distritos Bela Vista, Bom retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé

2.5 O LOTE 3 contempla os distritos Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã, Jaraguá, Limão, Mandaqui, Perus, Pirituba, Santana, São Domingos, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Medeiros.

2.6 O LOTE 4 contempla os distritos Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina e Vila Sônia.

2.7 O LOTE 5 contempla os distritos Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cursino, Grajaú, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Marsilac, Moema, Parelheiros, Pedreira, Sacomã, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade e Vila Mariana.

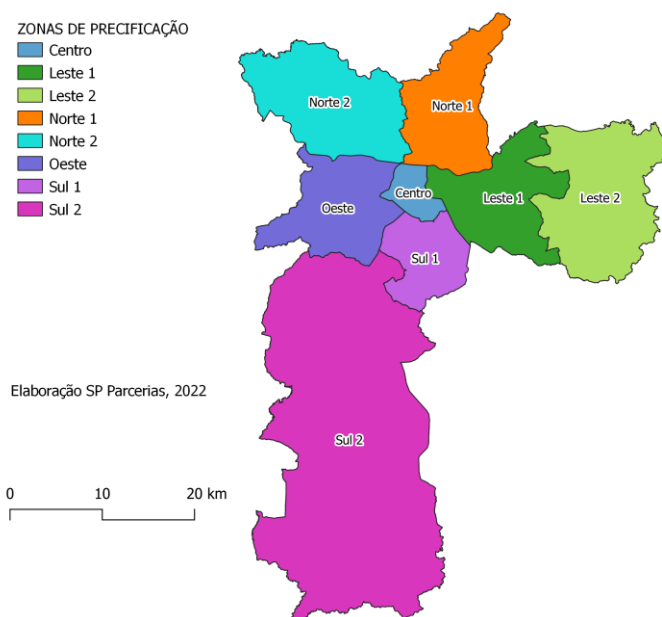
2.8 Para cada LOTE, almeja-se obter, inicialmente, 8.000 (oito mil) IMÓVEIS, de modo que o montante total almejado pelo presente CHAMAMENTO seja de 40.000 (quarenta mil) IMÓVEIS.

CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

3.1 Conforme previamente apresentado, cada LOTE foi subdividido em ZONAS DE PRECIFICAÇÃO para fins de precificação dos IMÓVEIS. Para tal, foi utilizada como base a divisão político – administrativo do município² em 8 (oito) regiões - Centro, Norte 1, Norte II, Leste 1, Leste II, Sul I, Sul II e Oeste, que visa captar as diferenças existentes nos padrões de estruturação urbana e de caracterização socioeconômica da população. A divisão em questão está ilustrada na Figura 2.

Figura 2 - Definição das ZONAS DE PRECIFICAÇÃO



3.2 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Centro contempla os distritos Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

² A divisão do município em regiões foi elaborada pela então Secretaria Municipal de Planejamento/Sempla, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento/SMUL, com vistas a atender a necessidades de análises territoriais no plano intraurbano, após a criação dos distritos municipais pela Lei nº10.932/91 (posteriormente alterada pela Lei nº 11.220/92. Para o critério de divisão do município em oito regiões (Centro, Norte 1, Norte II, Leste 1, Leste II, Sul I, Sul II e Oeste) foram levados em consideração alguns dados gerais de distribuição de renda familiar e as características básicas de áreas identificadas como de urbanização consolidada, com melhor infraestrutura implantada e áreas de urbanização em processo de consolidação.

3.3 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Leste 1 contempla os distritos Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Mooca, Pari, Penha, São Lucas, Sapopemba, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Matilde e Vila Prudente,

3.4 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Leste 2 contempla os distritos Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lageado, Parque do Carmo, Ponte Rasa, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Vila Curuçá e Vila Jacuí.

3.5 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Norte 1 contempla os distritos Jaçanã, Mandaqui, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Medeiros.

3.6 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Norte 2 contempla os distritos Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaraguá, Limão, Perus, Pirituba e São Domingos.

3.7 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Oeste contempla os distritos Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina e Vila Sônia.

3.8 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Sul 1 contempla os distritos Cursino, Ipiranga, Jabaquara, Moema, Sacomã, Saúde e Vila Mariana.

3.9 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Sul 2 contempla os distritos Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Grajaú, Jardim Ângela, Jardim São Luis, Marsilac, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro, Socorro e Vila Andrade.

3.10 Com objetivo de capturar potenciais diferenças no âmbito dos LOTES, a precificação foi definida por ZONA DE PRECIFICAÇÃO, visando manter os PREÇOS REFERENCIAIS em linha com as possíveis heterogeneidades espaciais urbanas que impactam nos valores praticados pelo mercado imobiliário.

3.11 O PREÇO REFERENCIAL consiste no preço/m² de venda estimado para a ZONA DE PRECIFICAÇÃO em questão.

3.12 Conclui-se, que o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste na multiplicação da ÁREA ÚTIL de cada IMÓVEL por, no máximo, seu respectivo PREÇO REFERENCIAL. Os PREÇOS REFERENCIAIS são relativos às ZONA DE PRECIFICAÇÃO do IMÓVEL, ou seja, na sua localização espacial, representados na **Tabela 1**. Assim, O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL máximo, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO, não pode ultrapassar o VALOR INDIVIDUAL LIMITE e deve ser igual ou menor que os PREÇOS REFERENCIAIS, conforme localização de cada IMÓVEL em sua respectiva ZONA DE PRECIFICAÇÃO.

3.13 Deve-se observar, contudo, que o cálculo descrito no item 3.12 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor que os PREÇOS REFERENCIAIS caso assim definido pelos PARTICIPANTES.

Tabela 1 - Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO

ZONA DE PRECIFICAÇÃO	PREÇOS REFERENCIAIS
CENTRO	R\$ 5.625
LESTE 1	R\$ 5.043

LESTE 2	R\$ 4.645
NORTE 1	R\$ 5.625
NORTE 2	R\$ 5.265
OESTE	R\$ 4.997
SUL 1	R\$ 4.384
SUL 2	R\$ 5.232

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1. MODELO DE CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●] - CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO [A ou B]

Carta De Apresentação Da Proposta De Alienação

Prezados Senhores,

Atendendo ao EDITAL do CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●], o [PARTICIPANTE] ("PARTICIPANTE"), apresenta a sua PROPOSTA DE ALIENAÇÃO para a execução do OBJETO, a seguir:

PROPOSTA DE ALIENAÇÃO	
PARTICIPANTE:	
LOTE:	
CATEGORIA:	

ID IMÓVEL	NOME DO EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	ZONA DE PRECIFICAÇÃO	ÁREA ÚTIL	VALOR M2	VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
[NºLOTE-CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO- NOME DA EMPRESA- NÚMERO DA LINHA DO IMÓVEL]		[Endereço do IMÓVEL 1]	[Indicação da ZONA DE PRECIFICAÇÃO no qual o IMÓVEL se encontra definido no ANEXO II DO EDITAL – MEMORIAL DESCRIPTIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS]	[Metragem útil do IMÓVEL 1]	[VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL 1 dividido pela metragem útil do IMÓVEL 1]	[Indicação do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL 1]
[NºLOTE-CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO- NOME DA EMPRESA- NÚMERO]		[Endereço do IMÓVEL 2]	[Indicação da ZONA DE PRECIFICAÇÃO no qual o IMÓVEL se encontra definido no ANEXO II DO EDITAL – MEMORIAL DESCRIPTIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS]	[Metragem útil do IMÓVEL 2]		[Indicação do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL 2]
[NºLOTE-CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO-		[Endereço do IMÓVEL 3]	[Indicação da ZONA DE PRECIFICAÇÃO no qual o	[Metragem do IMÓVEL 3]		[Indicação do VALOR

NOME DA EMPRESA- NÚMERO]			IMÓVEL se encontra definido no ANEXO II DO EDITAL – MEMORIAL DESCRIPTIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS]			INDIVIDUAL DO IMÓVEL 3]
[...]			[...]			[...]

CONSULTA PÚBLICA

O PARTICIPANTE, neste ato, declara, expressamente, por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), sob as penas da legislação aplicável, que:

- i. Tem conhecimento das condições exigidas pelo EDITAL e seus ANEXOS para a execução do OBJETO;
- ii. As informações supra são idênticas às informações fornecidas em formato digital .xls;
- iii. Concorde, integralmente e sem qualquer restrição, com as condições da contratação estabelecidas no EDITAL e seus ANEXOS;
- iv. Assume, desde já, a integral responsabilidade pela realização de todos e quaisquer atividades relacionadas com a execução do OBJETO, em conformidade com o EDITAL, bem como com a legislação aplicável;
- v. A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO ora apresentada foi elaborada de maneira independente e seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer outra PARTICIPANTE potencial ou de fato do CHAMAMENTO PÚBLICO, por qualquer meio ou por qualquer pessoa;
- vi. O conteúdo da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO ora apresentada não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante da Prefeitura do Município de São Paulo, da Administração Direta ou Indireta, antes da abertura oficial das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO;
- vii. Não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro PARTICIPANTE potencial ou de fato do CHAMAMENTO PÚBLICO quanto a participar ou não do referido certame;
- viii. O conteúdo da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO ora apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra participante potencial ou de fato do CHAMAMENTO PÚBLICO antes da HOMOLOGAÇÃO dos resultados;
e
- ix. Cumpriu integralmente todas as obrigações e requisitos contidos no EDITAL.

[Assinatura do PARTICIPANTE]

[assinatura do PARTICIPANTE pessoa física ou do(s) representante(s) legal(is)]

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO V – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1. MODELO DE APRESENTAÇÃO DA HABILITAÇÃO DO IMÓVEL

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Habilitação dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

Prezados Senhores,

O [PARTICIPANTE] (“PARTICIPANTE”), por seu representante legal abaixo assinado, vem apresentar as fichas resumo e ficha de inscrição no âmbito do certame em referência.

O PARTICIPANTE declara expressamente que todos os IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO são contemplados neste ANEXO e que os IMÓVES aqui apresentados respeitam as especificações quanto ao LOTE, a CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, o PREÇO REFERENCIAL e VALOR INDIVIDUAL LIMITE do EDITAL.

FICHA RESUMO

Participante	[●]
Lote	[●]
Categoria Espacial	[●]
Total de Imóveis da Proposta Comercial	[●]
Total de Imóveis com Documentação Preliminar	[●]
Total de Empreendimentos	[●]
Valor Total dos Imóveis	[●]
Maior Valor Individual do Imóvel da proposta	[●]
Menor Valor Individual do Imóvel da proposta	[●]

FICHA RESUMO - EMPREENDIMENTOS

NOME DO EMPREENDIMENTO	Qtd. de Imóveis	Valor Unitário	Valor Total
[NOME DO EMPREENDIMENTO]			
[NOME DO EMPREENDIMENTO]			
[NOME DO EMPREENDIMENTO]			
Total			

CONSULTA PÚBLICA

FICHA DE INSCRIÇÃO

ID DO IMÓVEL	DOC. PRELIMINAR	LOTE	NOME DO EMPREENDIMENTO	LOGRADOURO	Nº	CEP	SQL	DISTRITO	ZONA DE PRECIFIC.	ÁREA ÚTIL	QTD. DORMS	QTD. BANHEIROS	VAGAS	IDADE	PREÇO REF.	VALOR IMÓVEL/M²	VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	LOTE N	[NOME DO EMPREENDIMENTO]													Y ₁	Z ₁
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	LOTE N	[NOME DO EMPREENDIMENTO]													Y ₂	Z ₂
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	LOTE N	[NOME DO EMPREENDIMENTO]													Y ₃	Z ₃
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	LOTE N	[NOME DO EMPREENDIMENTO]													[...]	[...]
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	LOTE N	[NOME DO EMPREENDIMENTO]													Y _N	Z _N

Em que:

Y_N = Preço do metro quadrado de cada IMÓVEL.

Z_N= Valor de cada IMÓVEL, observado como critério de concorrência.

[PARTICIPANTE]

[assinatura do PARTICIPANTE pessoa física ou do(s) representante(s) legal(is), com firma(s) reconhecida(s) em qualquer uma das hipóteses]

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO VI – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

1. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	3
--	---

CONSULTA PÚBLICA

1. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

[local], [●] de [●] de [●]

À
COMISSÃO DE SELEÇÃO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]
Formulário de Documentação Preliminar

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, apresento a seguir, no presente FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, a indicação dos documentos anexados a título de cumprimento da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR referente aos IMÓVEIS indicados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.

Para fins de organização, as informações a seguir estão dispostas por EMPREENDIMENTO:

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	
Participante	[●]
Lote	[●]
Categoria Espacial de Priorização	[●]
Total de IMÓVEIS na Proposta	[●]
NOME do Empreendimento	[●]
Total de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO	[●]
Percentual de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO com DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR mediante total da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO	[●]
Total de Imóveis do Empreendimento com DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	[●]

ID DO IMÓVEL	Certidão de Matrícula ou Transcrição do Cartório de Registro de Imóveis	Escritura ou instrumento particular	IPTU	Registro de Incorporação	Protocolo de Licenciamento
--------------	---	-------------------------------------	------	--------------------------	----------------------------

[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[replicar tabela acima para tantos quantos forem os EMPREENDIMENTOS objetivados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO]

[Assinatura do PARTICIPANTE]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO VII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

1.	MODELO DE DECLARAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.....	3
2.	MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA	4

CONSULTA PÚBLICA

1. MODELO DE DECLARAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Declaração de Apresentação de Documentação Completa

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, o [PARTICIPANTE], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), sob as penas da legislação aplicável, declara:

- (a) a veracidade, autenticidade e completude dos documentos e declarações apresentados no escopo de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para cada um dos IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- (b) a regularidade de todos os IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, os quais encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como quites de impostos e tributos de qualquer natureza, ressalvado eventual ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO;
- (c) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade de todos os IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO ou quaisquer impeditivos para sua AQUISIÇÃO; e
- (d) que a alienação dos IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO não resultará em fraude contra credor ou fraude contra a execução.

[PARTICIPANTE]

[assinatura do PARTICIPANTE pessoa física ou do(s) representante(s) legal(is)]

2. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Formulário de Documentação Completa

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, apresento a seguir, no presente FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, a indicação dos documentos anexados a título de atendimento do quanto exigido por DOCUMENTAÇÃO COMPLETA referentes aos IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.

Para fins de organização, as informações a seguir estão dispostas por EMPREENDIMENTO:

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA	
Participante	[●]
Lote	[●]
Categoria Espacial de Priorização	[●]
Total de IMÓVEIS na proposta	[●]
NOME do Empreendimento	[●]
Total de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO	[●]

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

A. DOCUMENTOS ATUAIS NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL		
A. Documentos dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, aplicável a todos os PARTICIPANTES VENCEDORES		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AA. 1	Certidão de propriedade do imóvel (matrícula) atualizada (expedida nos últimos 30 dias) e com negativa de ônus e alienações;
	AA. 2	Traslado ou certidão de todos os títulos aquisitivos de propriedade do imóvel ou de direitos aquisitivos relativos ao imóvel, incluindo alvarás judiciais para venda, devidamente registrados, acompanhados das respectivas certidões de procuração, se for o caso, relativo aos últimos 20 (vinte) anos;
	AA. 3	Certidão negativa de tributos imobiliários do imóvel expedida pela Prefeitura competente;
	AA. 4	Cópia autenticada dos carnês de IPTU do imóvel relativo ao exercício atual, acompanhada de cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas;
	AA. 5	Certidão cadastral emitida pela Municipalidade, em relação ao Imóvel;
	AA. 6	Certidão negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura competente;
	AA. 7	Cópia autenticada das 3 (três) últimas contas de água, luz e gás do imóvel, se houver, acompanhadas de cópias autenticadas dos respectivos comprovantes de pagamento;
	AA. 8	Apenas se o imóvel for parte integrante de um loteamento (Lei Federal nº. 6.766/1979), deverão ser apresentadas, ainda, certidão do memorial do loteamento devidamente registrado na matrícula do imóvel, cópia do contrato padrão de venda dos lotes e cópia do traslado da escritura pela qual o loteador alienou o lote ao primeiro adquirente, bem como cópias autenticadas do estatuto da Associação de Moradores do Loteamento e do Regulamento Interno do Loteamento, se houver;

	AA. 9	Apenas se houver sido registrada incorporação imobiliária (Lei Federal nº. 4.591/1964), deverá ser apresentada cópia do memorial de incorporação registrado, se houver, e da convenção de condomínio registrada ou da minuta apresentada juntamente com o memorial de incorporação;
	AA. 10	Apenas se o imóvel for foreiro à União, (i) Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais; (ii) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel; (iii) Certidão de Situação de Ocupação/Aforamento; e (iv) Certidão de Autorização para Transferência (CAT), todas emitidas pela SPU;
	AA. 12	Apenas se o imóvel for parte integrante de um condomínio edilício, certidão negativa da Justiça do Trabalho, relativas à 1ª e 2ª instâncias, da seção judiciária do local do imóvel em nome do Condomínio (abrangendo o período de 20 anos);
	AA. 13	Apenas se o imóvel for parte integrante de um condomínio edilício, certidão negativa do INSS em nome do Condomínio;
	AA. 14	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima; e
	AA.15	Calendário de obras do EMPREENDIMENTO, comprovando que a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO será finalizada até o PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO e indicando a porcentagem do status de andamento das obras, e as etapas concluídas e previstas até o momento da apresentação para fins da definição do SINAL.
B. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES se aplicável ao proprietário atual do IMÓVEL		
	AB.1	Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa às ações cíveis em geral, incluindo-se ações relativas a pedidos de falência, concordata e recuperação judicial, interdições e tutelas e executivos fiscais municipais e estaduais expedida pelo Tribunal

		de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	AB.2	Certidão de Distribuição da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	AB.3	Certidão da Justiça do Trabalho – relativa à 1ª e à 2ª instâncias da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	AB.4	Certidão de débitos trabalhistas, expedida nos termos da Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho;
	AB.5	Certidão dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	AB.6	Certidão de Execução Criminal expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos, em nome dos administradores da sociedade;
	AB.7	Certidões negativas dos Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentos da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos (abrangendo o período de 10 anos);
	AB.8	Certidão de Débitos relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, incluindo INSS, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
	AB.9	Certidão negativa da dívida ativa estadual do local do imóvel e da sede do proprietário;
	AB.10	Certificado de Regularidade do FGTS (CRF-FGTS), disponível no website da Caixa Econômica Federal;
	AB.11	Certidão negativa de Tributos Mobiliários e da Dívida Ativa expedida pela prefeitura do local do imóvel e da sede do proprietário;

	AB.12	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima; e
	AB.13	Dados da conta bancária do PARTICIPANTE VENCEDOR.
C. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES se aplicável a pessoas jurídicas		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AC.1	Cópia autenticada do seu contrato social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade;
	AC.2	Ata de autorização do conselho de administração ou dos sócios deliberando sobre a alienação do imóvel, se for o caso;
	AC.3	Certidão de inteiro teor expedida pela Junta Comercial Competente ou, se for o caso, pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, suficiente para comprovar que os atos societários recebidos são os últimos;
	AC.4	Comprovante de inscrição cadastral de pessoa jurídica (CNPJ), expedido nos últimos 30 dias;
	AC.5	Cópia autenticada do RG e do CPF de seus representantes legais;
	AC.6	Se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel;
	AC.7	Certidão negativa de pedido de falência, expedida pelo distribuidor da sede do PARTICIPANTE VENDEDOR;
	AC.8	Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União; e
	AC.9	Certificado de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.
D. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a pessoas físicas		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO

	AD.1	Comprovante de inscrição no cadastro de pessoa física (CPF), disponível no website da Receita Federal (expedido nos últimos 30 dias) e cópia do RG;
	AD.2	certidão atualizada de casamento (expedida nos últimos 30 dias), acompanhada do pacto antenupcial, se houver, comprovando o estado civil, acompanhada de declaração de inexistência de união estável, se for o caso;
	AD.3	pesquisa do Serasa e/ou SCPC;
	AD.4	se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel (certidão notarial expedida em prazo não superior a 30 dias);
	AD.5	Certidão negativa de pedido de insolvência civil, expedida pelo distribuidor da residência do PARTICIPANTE VENCEDOR; e
	AD.6	Comprovante de residência atualizado com indicação do Código de Endereço Postal – CEP.
E. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a Sociedade Anônima		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AE.1	Ata de eleição dos representantes.
F. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a consórcios		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AF.1	Compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados; e
	AF.2	Indicação da empresa responsável pelo consórcio.
G. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a fundo de investimentos		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AG.1	Ato constitutivo com a última alteração arquivada perante o órgão competente; da prova de contratação de gestor, se houver, bem como de eleição do administrador em exercício;
	AG.2	Comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM;
	AG.3	regulamento do fundo de investimento e suas posteriores alterações, se houver;

	AG.4	Comprovante de registro do regulamento do fundo de investimento perante o Registro de Títulos e Documentos competente;
	AG.5	Comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado a participar do CHAMAMENTO PÚBLICO e de que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos do CHAMAMENTO PÚBLICO, assumindo, em nome do fundo de investimento, todas as obrigações e direitos que dela decorrerem; e
	AG.6	Comprovante de qualificação do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
H. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a instituição financeira		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AH1	Comprovação da autorização de funcionamento como instituição financeira; e
	AH2	Comprovação da homologação da eleição do seu administrador, emitida pelo Banco Central do Brasil.
I. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a entidade aberta ou fechada de previdência complementar		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AI.1	Inscrição ou registro do ato constitutivo;
	AI.2	Ata que elegeu a administração em exercício;
	AI.3	Regulamento em vigor;
	AI.4	Comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade de previdência complementar, concedida pelo órgão fiscalizador competente; e
	AI.5	Declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho, do Ministério da Economia.

B. DOCUMENTOS DOS ANTECESSORES NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 10 ANOS, se aplicável.
A. Documentos dos ANTECESSORES na cadeia dominial do IMÓVEL

	BA.1	Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa às ações cíveis em geral, incluindo-se ações relativas a pedidos de falência, concordata e recuperação judicial, interdições e tutelas e executivos fiscais municipais e estaduais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	BA.2	Certidão de Distribuição da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	BA.3	Certidão da Justiça do Trabalho – relativa à 1ª e à 2ª instâncias da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	BA.4	Certidão de débitos trabalhistas, expedida nos termos da Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho;
	BA.5	Certidão dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos;
	BA.6	Certidão de Execução Criminal expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos, em nome dos administradores da sociedade;
	BA.7	Certidões negativas dos Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentos da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos (abrangendo o período de 10 anos);
	BA.8	Certidão de Débitos relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, incluindo INSS, expedida pela Secretaria da Receita Federal;
	BA.9	Certidão negativa da dívida ativa estadual do local do imóvel e da sede do proprietário;

	BA.10	Certificado de Regularidade do FGTS (CRF-FGTS), disponível no website da Caixa Econômica Federal;
	BA.11	Certidão negativa de Tributos Mobiliários e da Dívida Ativa expedida pela prefeitura do local do imóvel e da sede do proprietário; e
	BA.12	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima.
B. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES se aplicável a pessoas jurídicas		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	BB.1	Cópia autenticada do seu contrato social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade;
	BB.2	Ata de autorização do conselho de administração ou dos sócios deliberando sobre a alienação do imóvel, se for o caso;
	BB.3	Certidão de inteiro teor expedida pela Junta Comercial Competente ou, se for o caso, pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, suficiente para comprovar que os atos societários recebidos são os últimos;
	BB.4	Comprovante de inscrição cadastral de pessoa jurídica (CNPJ), expedido nos últimos 30 dias;
	BB.5	Cópia autenticada do RG e do CPF de seus representantes legais;
	BB.6	Se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel; e
	BB.7	Certidão negativa de pedido de falência, expedida pelo distribuidor da sede do PARTICIPANTE VENDEDOR.
C. Documentos dos PARTICIPANTES VENCEDORES aplicável a pessoas físicas		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO

	BC.1	comprovante de inscrição no cadastro de pessoa física (CPF), disponível no website da Receita Federal (expedido nos últimos 30 dias) e cópia do RG;
	BC.2	certidão atualizada de casamento (expedida nos últimos 30 dias), acompanhada do pacto antenupcial, se houver, comprovando o estado civil, acompanhada de declaração de inexistência de união estável, se for o caso;
	BC.3	pesquisa do Serasa e/ou SCPC; e
	BC.4	se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel (certidão notarial expedida em prazo não superior a 30 dias).

[replicar as tabelas acima para tantos quantos forem os EMPREENDIMENTOS objetivados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO]

[Assinatura do PARTICIPANTE]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

1. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL.....	3
--	---

CONSULTA PÚBLICA

1. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Formulário de Documentação Final

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, apresento a seguir, no presente FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL, a indicação dos documentos anexados a título de atendimento do quanto exigido por DOCUMENTAÇÃO FINAL referentes aos IMÓVEIS objeto da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.

Para fins de organização, as informações a seguir estão dispostas por EMPREENDIMENTO:

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL	
Participante	[●]
Lote	[●]
Categoria Espacial de Priorização	[●]
Total de IMÓVEIS na Proposta	[●]
NOME do Empreendimento	[●]
Total de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO	[●]
Percentual de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO com DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR mediante total da PROPOSTA DE AQUISIÇÃO	[●]
Total de Imóveis do Empreendimento com DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	[●]

ID DO IMÓVEL	HABITE-SE	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL	AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS	MANUAL DO PROPRIETÁRIO
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[Assinatura do PARTICIPANTE]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

RELATÓRIO CONSOLIDADO

Relatório consolidado de
modelagem do projeto de
Chamamento Público para
aquisição de imóveis para
implantação de unidades
habitacionais

Contrato SGM nº 005/2021-SGM
Ordem de Serviço nº 42
Fase 2 – Modelagem e Consulta
Pública do Projeto
Fevereiro de 2022

Sumário

1	Introdução e informações gerais	3
2	Justificativa dos Chamamentos Públicos	5

CONSULTA PÚBLICA

1 Introdução e informações gerais

O presente documento destina-se a registrar os principais aspectos da estruturação dos projetos relativos aos chamamentos públicos para a aquisição de imóveis destinados à implementação de unidades habitacionais (“Chamamentos Públicos”), no âmbito da Política Municipal de Habitação (“PMH”), instituída pela Lei Municipal nº 11.632, de 22 de julho de 1994 (“Lei Municipal nº 11.632/1994”). Apresenta-se, pois, os motivos que justificam a contratação em referência, abrangendo a caracterização de seu objeto, área e prazo, nos termos do art. 5º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 16.703/2017 e do art. 2º do Decreto Municipal nº 48.042/2006.

Para tanto, a Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria de Governo Municipal, da Secretaria Municipal de Habitação (“SEHAB”) e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP (“COHAB-SP”), comunica a realização de consulta pública, objetivando colher da sociedade civil contribuições para o aprimoramento dos documentos que informam os Chamamentos Públicos.

Os interessados poderão consultar as minutas dos Editais e dos Anexos a partir do dia 04/03/2022, no endereço eletrônico a seguir: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/imoveis/index.php?p=325801

As sugestões, opiniões ou críticas, a serem feitas por escrito deverão ser dirigidas à SGM, de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h, até o dia 05 de abril de 2022, identificadas com os dados do interessado e poderão ser encaminhadas: (i) com solicitação de confirmação de recebimento, pelo endereço eletrônico aquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br ou (ii) fisicamente, mediante protocolo da SGM, no Edifício Matarazzo - Viaduto do Chá, 15 – 11º Andar – São Paulo/SP.

É obrigatório o encaminhamento de arquivo editável em formato .docx ou .doc com as questões formuladas, devendo ser informado(s) o(s) item(ns) do Edital ou de seus Anexos, ao(s) qual(is) o questionamento se refere, seguindo o modelo constante no Anexo IX do Edital - Modelo de Solicitação de Esclarecimento, os quais serão publicados juntamente com o resultado de sua análise, no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no endereço eletrônico supracitado.

Serão desconsideradas as manifestações que não digam respeito aos referidos certames ou que tenham sido formuladas de forma distinta da estabelecida nesta Justificativa.

CONSULTA PÚBLICA

2 Justificativa dos Chamamentos Públicos

Dentre os instrumentos disponíveis à Prefeitura do Município de São Paulo para a consecução das políticas habitacionais, nota-se a possibilidade da compra de imóveis de terceiros, nos termos do artigo 10, inciso I, da Lei nº Lei Municipal nº 11.632/1994.

Estes Chamamentos Públicos têm como objetivo viabilizar tal processo: a aquisição de imóveis por COHAB-SP que serão destinados a unidades habitacionais capazes de abastecer as políticas de habitação social do Município. O instrumento utilizado e a forma de sua estruturação propõe um mecanismo para fazê-lo em grande quantidade e em um período curto, possibilitando, assim, ao Poder Público atuar com maior celeridade no atendimento das demandas habitacionais. Neste sentido, a pretensão é possibilitar que os projetos criem em torno de 45.000 (quarenta e cinco mil) novas unidades habitacionais dentro de 2 anos, de forma descentralizada, ou seja, em todas as zonas do Município, priorizando-se as regiões próximas aos eixos de estruturação da transformação urbana. Trata-se, potencialmente, do maior Programa Habitacional já lançado por um Município.

Atento a diversidade do mercado imobiliário no Município, esses Chamamentos se dividem em dois Editais: o primeiro, Edital 1, comporta a aquisição de 40.000 (quarenta mil) unidades habitacionais em empreendimentos inteiros que serão entregues até dezembro de 2024. O segundo, Edital 2, comporta a aquisição de 5.000 (cinco mil) imóveis residenciais pulverizados, exigindo-se que sejam ofertados um mínimo de 5 imóveis num mesmo empreendimento e que sejam entregues até junho de 2023.

Os Chamamentos permitem a compra de empreendimentos novos ou *retrofitados* que estão em fase de protocolo de licenciamento ou início de obras. Dessa forma, será um estímulo à construção civil, mercado com grande capacidade de geração de emprego, justamente no período de retomada da economia no pós-pandemia.

Por outro lado, é também permitida a compra de empreendimentos e imóveis já construídos, vazios ou subutilizados, reforçando a potencialidade de transformação urbana do projeto, e acelerando o atendimento às famílias que aguardam unidades para os programas habitacionais de aquisição definitiva ou locação social.

A característica que confere aos Chamamentos Públicos a possibilidade de garantir a escala e celeridade pretendida está na possibilidade de acessar ao mercado privativo de imóveis já construídos ou com lançamento próximo. Também a formatação dos Chamamentos Públicos promove eficiência nas contratações na medida em que (i) define de antemão as tipologias de imóveis aceitas; (ii) se utiliza de critérios de ponderação de preço para ordenar a concorrência de maneira a respeitar características de cada bairro e Zona, permitindo maior economia à Municipalidade e (iii) uniformiza partes contratuais dos empreendimentos ofertados por um mesmo participante.

A oferta de unidades habitacionais é o primeiro passo para viabilização de moradia digna e o enfrentamento das condições de precariedade habitacional, seja por meio de programas de aquisição financiada ou locação subsidiada. Além disso, o serviço de moradia possui em si a potencialidade para enfrentar outras problemáticas urbanas, tais como:

- Possibilitar o acesso à moradia digna em áreas urbanas consolidadas, servidas de infraestrutura e emprego, e historicamente com preços menos acessíveis;
- Auxiliar na contenção do processo de gentrificação das áreas urbanas consolidadas, atendendo os moradores originais de baixa renda do local, que não conseguem permanecer no bairro devido à valorização dos preços de imóveis;
- Contribuir para a redução do déficit habitacional, das moradias inadequadas e dos impactos de assentamentos precários sobre áreas de proteção ambiental na cidade de São Paulo;
- Estimular ao processo de requalificação da região central por meio de *retrofits* em edifícios já construídos;
- Utilizar o parque imobiliário privado desocupado, vazio ou subutilizado;
- Possibilitar a geração de emprego no setor da construção civil, notoriamente intensivo em trabalho de baixa qualificação, reforçando a ação do multiplicador fiscal e gerando ganhos econômicos em cascata.

Diante desse cenário e com base nos princípios constitucionais da eficiência, da publicidade e da impessoalidade da Administração Pública, a Prefeitura do Município de São Paulo propõe os Editais dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis onde serão instaladas unidades habitacionais para beneficiários de baixa renda.

Diante de todo o exposto, consolidou-se os modelos dos Chamamentos Públicos para aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais nas áreas urbanas consolidadas do Município de São Paulo, que são submetidos à consulta pública com o objetivo de colher subsídios para aperfeiçoamento de suas modelagens.

CONSULTA PÚBLICA

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO IX – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

1. MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[endereço]

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Solicitação de Esclarecimentos

Prezados Senhores,

[Cidadão ou empresa interessada no CHAMAMENTO PÚBLICO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(ões) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL do CHAMAMENTO PÚBLICO nº [●]

Número da questão	Item ou Cláusula	Esclarecimento Solicitado
1.	[Inserir item do Edital, cláusula do Contrato ou item do Anexo ao qual o esclarecimento se refere].	[Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
2.	[Inserir item do Edital, cláusula do Contrato ou item do Anexo ao qual o esclarecimento se refere].	[Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
X.	[Inserir item do Edital, cláusula do Contrato ou item do Anexo ao qual o esclarecimento se refere].	[Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].

Atenciosamente,

[Assinatura do PARTICIPANTE]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]