

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 003/2022

**MODO DE DISPUTA FECHADO
MAIOR OFERTA DE PREÇO**

**LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6
ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO
PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES
E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.**

DATA E HORÁRIO PARA O RECEBIMENTO DO ENVELOPE:
até a data e horário previstos para a sessão de abertura.

SESSÃO DE ABERTURA:
29 DE JULHO DE 2022 – 10h30.

**LOCAL: Rua Líbero Badaró n.º 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo - Capital,
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL**

ÍNDICE

QUADRO RESUMO	3
1. DO PREÂMBULO	4
2. DA ENTREGA DO ENVELOPE / DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS	4
3. DO OBJETO	4
4. DO VALOR DE AVALIAÇÃO	5
5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
6. DAS INFORMAÇÕES	6
7. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL	6
8. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CREDENCIAMENTO	7
9. DA VISTORIA AO IMÓVEL	8
10. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	9
11. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO	10
12. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	11
13. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO	13
14. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO	14
15. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	15
16. DOS RECURSOS	15
17. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO	15
18. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO/CONTRATO DE COMPRA E VENDA	16
19. DAS PENALIDADES	16
20. DA CONTRATAÇÃO	17
21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	18
22. DOS ANEXOS	18
ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA	20
ANEXO 2 - MODELO – PROPOSTA DE PREÇO	26
ANEXO 3 - MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL	27
ANEXO 4 - MODELO DE DECLARAÇÃO – NÃO VISTORIA AO IMÓVEL	28
ANEXO 5 - MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP	29
ANEXO 6 - MODELO DE DECLARAÇÃO - CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO	30
ANEXO 7 - MINUTA DE CONTRATO	31
ANEXO 8 – DOCUMENTOS TÉCNICOS	36

QUADRO RESUMO
EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 003/2022
MODO DE DISPUTA FECHADO
PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6
1. OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.
2. ABERTURA da SESSÃO: 29 DE JULHO DE 2022 – às 10h30.
3. ENTREGA DO ENVELOPE: até a data e horários previstos para a sessão de abertura.
4. Local para entrega do envelope e abertura da sessão: COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP.
5. Tipo: Maior Oferta.
6. Critério de Julgamento: <u>Maior Oferta de Preço</u>
7. Do Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais), março/2022 (COHAB-SP), considerando a área de 855,73m².
8. Garantia para licitar: Não será exigida garantia para a participação na presente licitação.
9. Pagamento do Valor Proposto: observar as disposições do item 18 do Edital.
10. Localização do Imóvel: Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista - Capão Redondo – São Paulo – SP – Matrícula 313.974 do 11º C.R.I de São Paulo.
11. Da Vistoria ao Imóvel: poderá ser realizada pelo (s) interessado (s) nos termos do item 9 do Edital.
12. Das Informações / Esclarecimentos: das 9h às 16h30 - até 02 (dois) dias úteis anteriores à abertura: protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP ou por meio eletrônico através do e-mail: copel@cohab.sp.gov.br .
13. Da Impugnação: Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade na aplicação das disposições legais a que ele se subordina, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura do envelope proposta, devendo a COHAB-SP julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.
14. Observação: As informações deste <i>Quadro Resumo</i> não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e documentos.

1. DO PREÂMBULO

- 1.1.** A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, com sede na Rua São Bento n.º405 – 12º andar ao 14º andar – Centro - São Paulo – Capital, TORNA PÚBLICO que, na data e horário e local assinalados nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo deste Edital, fará realizar licitação na MODALIDADE DISPUTA FECHADA, TIPO MAIOR OFERTA, para a venda do imóvel referido descrito e caracterizado no item 3 – DO OBJETO – deste Edital e constante da Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, constante do ANEXO 7 – DOCUMENTOS TÉCNICOS deste edital.
- 1.2.** Este procedimento licitatório e os atos dele decorrentes subordinam-se às disposições da Lei Federal n.º 13.303/2016 e suas alterações, da Lei Municipal n.º13.278/2002, Decreto Municipal n.º 44.279/2003 e demais normas legais aplicáveis, bem como às disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP e deste Edital, que os interessados declaram conhecer e à quais aderem incondicional e irrestritamente.
- 1.3.** O Edital e seus anexos técnicos poderão ser obtidos e consultados por meio do site www.cohab.sp.gov.br.
- 1.3.1.** O Edital e seus anexos técnicos em mídia eletrônica também poderão ser retirado na COPEL, no endereço apresentado no item 4 do Quadro Resumo deste Edital, no horário das 10h00 às 16h00, condicionado o fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD/Pen Drive).

2. DA ENTREGA DO ENVELOPE / DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS

- 2.1.** O Envelope – PROPOSTA DE PREÇO, deverá ser entregue atendendo ao disposto nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.
- 2.2.** A SESSÃO DE ABERTURA dos trabalhos será realizada na sala de licitação da COPEL, na data, horário e local estabelecidos nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

3. DO OBJETO

- 3.1.** Constitui objeto desta LICITAÇÃO a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP e cujos recursos serão revertidos para provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município e investimentos em regularização fundiária. A saber:

Descrição do Bem (Terreno)

Imóvel: Terreno com área de 855,73m², situado a Rua das Japareiras, s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo – SP.

Matrícula n.º 313.974 – 11º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital.

SQL: 167.240.0010-5

Zoneamento: Lei n.º 16.402/16 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

- Encontra-se em situação regular em relação aos encargos e tributos incidentes sobre o imóvel.

- 3.2.** O objeto deste certame implica unicamente na alienação da propriedade do terreno descrito no item 3.1. deste Edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 3.3. O referido terreno encontra-se ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino com finalidade Social, com alfabetização de adultos e jovens e capacitação digital para o mercado de trabalho, desde 2015 por meio de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, com prazo de vigência expirado em 16 de junho de 2020, constante do Anexo 7 deste Edital.
- 3.4. No referido terreno há edificação, instalações e equipamentos. Entretanto, não será assegurada a manutenção ou a remoção de qualquer um deles, devendo o terreno ser aceito no estado em que se encontrar e que for entregue pela atual ocupante, nada podendo ser invocado pelo adquirente.
- 3.5. Para levantamentos e conhecimento da condição física e de dimensões do imóvel bem como de outros itens que entendam como necessários em relação ao objeto desta LICITAÇÃO, a PROPONENTE poderá visitar a área, conforme estabelecido no item 9 deste Edital, bem como consultar a documentação técnica especificada no Anexo 7 também deste Edital.

4. DO VALOR DE AVALIAÇÃO

- 4.1. O preço mínimo para a aquisição do imóvel objeto deste certame corresponde ao valor de mercado, apurado no Laudo de Avaliação integrante do Anexo 7 – Laudo de avaliação deste Edital.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 5.1. Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou pessoas jurídicas, desde que satisfaçam as condições estabelecidas na legislação pertinente e neste Edital.
- 5.2. Também poderão participar deste certame, duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo.
- 5.2.1. Na hipótese do subitem 5.2, os documentos poderão ser subscritos por um dos co-proponentes na qualidade de procurador dos demais, constituído por meio de procuração pública, cujo mandato deverá conter poderes para representá-los em todos os atos relativos ao presente certame, inclusive para subscrever a Proposta de Preço em nome de todos, receber intimações e notificações, além de citações judiciais, bem como renunciar à interposição de recursos.
- 5.3. Caso a Proposta de Preço vencedora tenha sido apresentada por pessoas físicas reunidas em grupo, todos os integrantes deverão figurar no contrato de compra e venda como adquirentes em condomínio.
- 5.4. É vedada a apresentação, pelo mesmo licitante, de Proposta de Preço alternativa, ou ainda do mesmo figurar em mais de uma Proposta.
- 5.5. O pagamento do imóvel deverá ser feito de forma A VISTA, de acordo com as disposições estabelecidas no item 18 deste Edital.
- 5.6. Será vedada a participação de empresas:
- 5.6.1. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da **COHAB-SP**;
- 5.6.2. Suspensa pela **COHAB-SP**;
- 5.6.3. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 5.6.4. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- 5.6.5. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- 5.6.6. Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 5.6.7. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 5.6.8. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;
- 5.7. Aplica-se a vedação prevista no item 5.6.:
- 5.7.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;
- 5.7.2. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
- a) dirigente da **COHAB-SP**.
 - b) empregado da **COHAB-SP** cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
 - c) autoridade do ente público a que a **COHAB-SP** esteja vinculada.
- 5.7.3. Às empresas cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a **COHAB-SP** há menos de 6 (seis) meses.

6. DAS INFORMAÇÕES

- 6.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre a presente LICITAÇÃO poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, por quem detenha legitimidade ou poderes para representá-la, em conformidade com o **item 12 do Quadro Resumo**.
- 6.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada à comunicação personalizada.
- 6.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo - DOC.
- 6.4. Os interessados poderão acessar o Diário Oficial da Cidade de São Paulo por meio dos endereços eletrônicos www.imprensaoficial.com.br ou www.prefeitura.sp.gov.br.
- 6.5. Os participantes devem ter pleno conhecimento das regras constantes deste Edital, das condições gerais e específicas do objeto da licitação, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo para a correta formulação da Proposta de Preço e efetivação dos trâmites para concretização da venda do imóvel.
- 6.6. Todas as referências de horários constantes deste Edital observarão o horário de Brasília/DF.

7. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 7.1. A **COHAB-SP** não poderá descumprir as normas e condições do presente Edital, ao qual se acha estritamente vinculada.
- 7.2. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade na aplicação das disposições legais a que ele se subordina, devendo protocolar o pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura do envelope proposta, devendo a **COHAB-SP** julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.
- 7.3. Eventuais impugnações ao presente Edital deverão ser dirigidas ao Presidente da **COPEL** obedecida às disposições do item 16 – **DOS RECURSOS** deste Edital.

8. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CRENCIAMENTO

- 8.1. Para a prática de todo e qualquer ato relativo a este procedimento, na sessão de abertura, prevista no subitem 2.2. deste Edital, serão apresentados à Comissão Permanente de Licitação os documentos destinados a identificar e qualificar os proponentes e/ou seus procuradores.

8.1.1. No caso de representação direta:

8.1.1.1. PESSOA FÍSICA:

- 8.1.1.1.1. Cédula de Identidade – RG.
- 8.1.1.1.2. Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda – CPF/MF.
- 8.1.1.1.3. Certidão de Casamento, se for o caso.
- 8.1.1.1.4. Contrato de União Estável ou Declaração de que mantém união estável, tratando-se de proponente solteiro, separado judicialmente, divorciado ou viúvo, se for o caso.
- 8.1.1.1.5. Instrumento de Procuração Pública, quando da participação em grupo, nos termos do subitem 6.2.1 deste Edital.
- 8.1.1.1.6. Para participação em grupo, deverão ser apresentados os documentos de cada um dos integrantes do grupo.

8.1.1.2. PESSOA JURÍDICA:

- 8.1.1.2.1. Registro empresarial, no caso de empresa individual.
- 8.1.1.2.2. Certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado onde se situa a sede do licitante, ou ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registrado em se tratando de sociedade empresária, e no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
- 8.1.1.2.3. No caso de sociedade simples, prova de inscrição do Contrato Social no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede e da diretoria em exercício, se for o caso.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 8.1.1.2.4.** Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira com atividade no País, bem como o registro e a autorização - quando a atividade assim o exigir – para o regular funcionamento, expedido(s) pelos Órgãos(s) competente(s).
- 8.1.1.2.5.** Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ.

8.1.2. No caso de procurador:

- 8.1.2.1.** Deverá ser apresentada Procuração outorgada por Instrumento Público, com poderes específicos para o fim a que se destina, com competência, inclusive, para o recebimento de intimações, ciência de todos os atos e desistência de recursos em geral, se for o caso, acompanhada da Cédula de Identidade (RG) do procurador.
- 8.1.2.2.** Para o procurador constituído por pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo, deverão ser observadas também as disposições dos subitens 6.2. e 6.2.1. deste Edital.
- 8.1.2.3.** A falta da procuração não implicará em inabilitação, mas impedirá o representante de se manifestar em nome do(s) proponente(s).

- 8.2.** Os documentos de representação legal/credenciamento serão verificados pela Comissão de Licitação e colocados à disposição dos demais interessados. Após, serão retidos pela Comissão para juntada ao respectivo processo de licitação.
- 8.3.** Não será permitida a participação de uma única pessoa como representante de mais de um proponente e/ou grupo.

9. DA VISTORIA AO IMÓVEL

- 9.1.** Ficará facultado ao(s) interessados realizar vistoria no imóvel objeto deste certame, objetivando conhecer as características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno, para ter ciência de todos os elementos que envolvem o imóvel pretendido.
- 9.2.** A vistoria implica a ciência e o reconhecimento por parte da licitante de que o bem objeto deste certame refere-se unicamente ao terreno descrito no item 3 deste Edital e que a manutenção ou a remoção de qualquer edificação, equipamento ou instalação sobre o mesmo que remanescer, total ou parcialmente, após a desmobilização e saída do Instituto Adventista de Ensino, será de sua responsabilidade, nos termos do que já foi informado no subitem 3.4. deste Edital.
- 9.3.** A vistoria, se julgada necessária pela licitante, deverá ser previamente agendada através do telefone (11) 3396 8937 – Gerência de Patrimônio, de segunda-feira a sexta-feira, das 09h às 12h e das 14h às 17h. ou por meio do e-mail: steixeira@cohab.sp.gov.br
- 9.4.** A vistoria deverá ser realizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, de segunda-feira a sexta-feira, em dias úteis, das 10h às 16h.
- 9.5.** O bem será franqueado para vistoria no endereço da situação: Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C – Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista, São Paulo/Capital.
- 9.6.** Todos os custos associados à vistoria serão de inteira responsabilidade da licitante.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 9.7. Declaração de Vistoria, se realizada pela proponente, deverá ser preenchida e devidamente assinada conforme modelo constante do Anexo 3 deste Edital.
- 9.8. As proponentes que optarem por não fazer a vistoria técnica DEVERÃO apresentar a DECLARAÇÃO DE NÃO VISTORIA, conforme modelo constante do Anexo 4 deste Edital, declarando.

10. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

10.1. A licitação será processada e julgada, nos termos da legislação indicada no item 1.2 do presente edital.

10.2. O Envelope apresentado pelos participantes nos termos do item 2 deste Edital deverão ser opacos, indeclassáveis, impedindo a identificação do seu conteúdo, lacrados e subscritos com os seguintes dados:

10.2.1. Endereçamento:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP - Comissão Permanente de Licitação - LICITAÇÃO Nº 003/2022 – PROCESSO SEI nº 7610.2020/0001039-6

10.2.2. Envelope com referência ao conteúdo:

- ENVELOPE - PROPOSTA DE PREÇO

10.2.3. Denominação:

10.2.3.1. Pessoa física: Nome do Proponente, RG, CPF e endereço completo.

10.2.3.2. Pessoa Jurídica: Denominação Social, CNPJ e endereço completo.

10.2.3.3. Participação em Grupo: Deverá ser anexada relação com o nome de todos os proponentes, RG, CPF ou Denominação Social, CNPJ e endereço completo.

10.2.3.3.1. Caso tenha sido constituído procurador para representar o grupo, os envelopes deverão conter os dados do representante devidamente qualificado, nos termos do subitem 5.2.1 deste Edital

10.3. Todos os DOCUMENTOS ENTREGUES no presente certame DEVERÃO:

10.3.1. Estar com o **PRAZO DE VALIDADE** em vigor.

10.3.1.1. Será considerado o prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento.

10.3.2. Ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da Administração ou publicação em órgão da imprensa oficial, não sendo aceitos documentos na forma de fac-símile, nem tampouco por meio de protocolo.

10.3.3. Ser subscritos pelo proponente - pessoa física, ou representante legal – pessoa jurídica, ou ainda pelo procurador, com identificação clara de seu subscritor.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 10.3.4.** Ser subscritos por todos os co-proponentes, em caso de participação de duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo, com identificação clara dos subscritores.
- 10.3.4.1.** Caso tenha sido constituído procurador para representar o grupo, nos termos do subitem 5.2.1 deste Edital, os documentos deverão estar subscritos por este representante devidamente qualificado.
- 10.3.5.** Ser compatíveis com as respectivas inscrições nas esferas federal, estadual e municipal, sendo vedada, na apresentação, a mesclagem dos documentos de estabelecimentos diversos (números de inscrição no CNPJ, IE e CCM).
- 10.3.6.** Estar rubricados, colecionados e numerados em ordem sequencial, PREFERENCIALMENTE ACONDICIONADOS SEM GRAMPOS E SEM FUIROS, de acordo com as prescrições deste Edital.
- 10.4.** A aceitação dos documentos obtidos via internet ficará condicionada à confirmação de sua autenticidade e validade, também por esse meio eletrônico.
- 10.5.** Não serão aceitas certidões positivas de débito, exceto quando constar da própria certidão ressalva que autorize a sua aceitação.
- 10.6.** Os proponentes deverão apresentar os documentos estritamente necessários, evitando duplicidade e a inclusão de outros, supérfluos ou dispensáveis.
- 10.7.** Não serão recebidos envelopes em desacordo com as instruções deste Edital, nem os que forem entregues fora do prazo estatuído no **item 2** deste Edital.

11. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO

- 11.1.** O Envelope PROPOSTA DE PREÇO - deverá conter a Proposta de Preço impressa, em via única, sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que impeçam a verificação da legitimidade do documento, datada e assinada, com identificação clara de seu subscritor.
- 11.2.** A Proposta de Preço deverá ser apresentada obedecendo o modelo Anexo 2 deste Edital.
- 11.3.** A Proposta de Preço deverá indicar:
- 11.3.1.** Os dados do imóvel pretendido;
- 11.3.2.** O preço total da oferta para o imóvel pretendido, o qual não poderá ser inferior ao valor estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel, nos termos do Anexo 7 – anexo em cd deste Edital e indicado no item 7 do Quadro Resumo.
- 11.3.3. Pagamento à vista:** O valor correspondente ao Preço Total da oferta para o imóvel.
- 11.3.4.** A qualificação dos co-proponentes e a proporção que cada um terá no imóvel, no caso de Proposta de Preço em grupo.
- 11.4.** A proposta deverá vir acompanhada de Declaração de Cumprimento das Condições e Requisitos de Habilitação e aceitação das condições do Edital e seus anexos, obedecendo ao modelo do Anexo 6 deste Edital.
- 11.5.** Os valores indicados na Proposta de Preço deverão ser apresentados em moeda corrente nacional, expressos por algarismos e por extenso.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 11.6.** A Proposta de Preço apresentada em grupo obriga todos os co-proponentes solidariamente pelo pagamento da totalidade do preço ofertado, independentemente da proporção atinente à fração ideal que porventura vier a ser estabelecida.
- 11.7.** Caso a Proposta de Preço apresentada em grupo não indique a proporção de cada co-proponente no imóvel serão consideradas, para fins do subitem 11.3.4 deste Edital, partes ideais iguais.
- 11.8.** A Proposta de Preço deverá conter prazo de validade, não inferior a 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua apresentação.

12. DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

12.1. A **DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO** será composta pelos seguintes documentos:

12.1.1. PESSOA FÍSICA:

- 12.1.1.1.** Cédula de Identidade – RG.
- 12.1.1.2.** Cadastro Nacional de Pessoa Física do Ministério da Fazenda – CPF/MF.
- 12.1.1.3.** Certidão de Casamento, se for o caso.
- 12.1.1.4.** Contrato de União Estável ou Declaração de que mantém união estável, tratando-se de proponente solteiro, separado judicialmente, divorciado ou viúvo, se for o caso.
- 12.1.1.5.** Declaração de Vistoria ao Imóvel, se realizada, nos termos do item 9 deste Edital e obedecido o modelo Anexo 3 deste Edital, ou Declaração de sua não realização, obedecido o modelo do Anexo 4 deste Edital
- 12.1.1.6.** Instrumento de Procuração Pública, quando da participação em grupo, nos termos do subitem 5.2.1 deste Edital.
- 12.1.1.7.** Para participação em grupo, deverão ser apresentados os documentos de cada um dos integrantes do grupo.

12.1.2. PESSOA JURÍDICA:

- 12.1.2.1.** Registro empresarial, no caso de empresa individual.
- 12.1.2.2.** Certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado onde se situa a sede do licitante, ou ato constitutivo e alterações subsequentes, devidamente registrado em se tratando de sociedade empresária, e no caso de sociedade por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
- 12.1.2.3.** No caso de sociedade simples, prova de inscrição do Contrato Social no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede e da diretoria em exercício, se for o caso.
- 12.1.2.4.** Decreto de autorização, em se tratando de sociedade estrangeira com atividade no País, bem como o registro e a autorização - quando a atividade assim o exigir – para o regular funcionamento, expedido(s) pelos Órgãos(s) competente(s).

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 12.1.2.5.** Prova de inscrição junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ.
- 12.1.2.6.** Declaração de Vistoria ao Imóvel, nos termos do item 9 deste edital e obedecido o modelo do Anexo 3 deste Edital, ou Declaração de sua não realização, obedecido o modelo do Anexo 4 deste Edital
- 12.1.2.7.** Regularidade Fiscal, Previdenciária e Trabalhista:
- 12.1.2.7.1.** Prova de inscrição junto ao cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver relativo à sede da licitante.
 - 12.1.2.7.2.** Comprovação de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia – CRF.
 - 12.1.2.7.3.** Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos da Lei Federal nº 12.440/11.
 - 12.1.2.7.4.** Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativa aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, e das contribuições junto ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, da sede da licitante, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1751 de 02/10/2014.
 - 12.1.2.7.5.** Na hipótese de licitante com sede no Estado de São Paulo: Certidão de Regularidade para com a Fazenda Estadual da sede da licitante da seguinte forma:
 - 12.1.2.7.5.1.** Certidão emitida pela Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos inscritos e não inscritos na dívida ativa, ou
 - 12.1.2.7.6.** Certidão da Secretaria de Estado dos Negócios da Fazenda de São Paulo atestando inexistência de débitos não inscritos, juntamente com a certidão negativa de débitos tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo, expedida pela Procuradoria Geral do Estado, atestando a inexistência de débitos inscritos.
 - 12.1.2.7.6.1.** Tratando-se de licitante com sede em outro Estado da Federação, deverá apresentar certidão de regularidade para com a Fazenda Estadual atestando a inexistência de débitos não inscritos/lançados e inscritos em dívida ativa.
 - 12.1.2.7.7.** Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal da sede da licitante, relativa aos tributos mobiliários.
 - 12.1.2.7.7.1.** Tratando-se de licitante com sede fora do Município de São Paulo - e que esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar prova de regularidade para com a Fazenda do Município de São

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Paulo, relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada.

12.1.2.7.7.2. A licitante com sede fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com a prestação licitada, nos termos do modelo Anexo 5 deste Edital.

12.1.2.7.8. A licitante poderá comprovar a Regularidade, também por meio de:

12.1.2.7.8.1. Certidão Positiva com efeito de negativa.

12.1.2.7.8.2. Certidões Positivas cujos débitos estejam judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa por decisão judicial, apresentando neste caso, certidão de objeto e pé de todas as ações ajuizadas, que demonstrem essa situação.

12.2. A **COHAB-SP** se reserva o direito de efetuar as diligências que julgar necessárias para aferir se a documentação e informações apresentadas atendem aos requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação pertinente.

12.3. Após a fase de habilitação, não poderá o licitante desistir da proposta, salvo por motivo justo, devidamente comprovado, decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão.

13. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO

13.1. Os envelopes com a PROPOSTA DE PREÇO deverão ser protocolados na COPEL, na data, horário e endereço assinalados no item 2 do presente Edital.

13.1.1. Os envelopes deverão ser entregues na COPEL, com registro do dia e horário do recebimento, não sendo aceitos, após o horário, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos.

13.2. Na sessão pública citada no item 2, a Comissão Permanente de Licitação procederá à abertura dos Envelopes PROPOSTA DE PREÇO, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.

13.3. A Comissão examinará, julgará e classificará as Propostas de Preço apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos no item 14 deste Edital.

13.4. A COPEL poderá divulgar o resultado das análises na sessão pública, ou ainda, sendo inviável a análise na sessão, suspender os trabalhos para análise do conteúdo dos envelopes, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.

13.5. Os documentos destinados à HABILITAÇÃO, previstos no item 12, serão solicitados apenas da licitante classificada em primeiro lugar e serão examinados pela COPEL de acordo com as disposições do item 15 deste Edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 13.6.** A Licitante melhor classificada será convocada a apresentar a documentação de habilitação em sessão pública, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.
- 13.7.** A COPEL poderá divulgar o resultado da análise da DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO na sessão pública, ou ainda, sendo inviável a análise na sessão, suspender os trabalhos para análise do seu conteúdo, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.
- 13.8.** De cada sessão pública, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, da qual constarão obrigatoriamente todas as manifestações e respectivos esclarecimentos, devendo ser assinada pelos membros da Comissão de Licitação e pelos representantes legais presentes.

14. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

- 14.1.** O julgamento obedecerá ao critério estabelecido no item 6 do Quadro Resumo deste Edital para o imóvel licitado, atendidas as especificações desta LICITAÇÃO.
- 14.2.** A COPEL examinará as Propostas de Preço apresentadas quanto à conformidade e compatibilidade com os requisitos e especificações do presente Edital.
- 14.3.** Considerar-se-ão desclassificadas as Propostas de Preço que:
- 14.3.1.** Consignarem preço inferior ao estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel proposto conforme constante do Anexo 7 – anexos em cd e item 7 do Quadro Resumo deste Edital.
 - 14.3.2.** Não apresentarem assinatura do proponente ou de seu procurador regularmente constituído.
 - 14.3.3.** Apresentar mais de uma proposta para o imóvel objeto da presente LICITAÇÃO.
 - 14.3.3.1.** No caso de cônjuges, esses não poderão participar com propostas distintas para o imóvel, sob pena de ser ambas desclassificadas, o mesmo acontecerá com propostas isoladas, apresentadas pelas pessoas físicas ou jurídicas que estejam se candidatando à compra do imóvel em grupo ou sociedade.
 - 14.3.4.** Condicionar a sua oferta ou apresentar quaisquer outras condições não previstas no Edital.
 - 14.3.5.** Contiverem rasuras e/ou divergências de valores e/ou manifestos erros que comprometam sua legitimidade.
 - 14.3.6.** Preenchidas a lápis.
- 14.4.** As Propostas de Preço apresentadas que atenderem em sua essência aos requisitos do presente Edital serão CLASSIFICADAS em ORDEM DECRESCENTE de VALOR OFERTADO relativo ao imóvel do presente Edital.
- 14.5.** No caso de empate, a classificação se dará nos termos do art. 55, da Lei Federal n.º 13.303/2016, atualizada.
- 14.6.** O resultado da classificação será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 14.7. É facultado à Comissão de Licitação, em qualquer fase do certame, promover as diligências que entender necessárias, adotando medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades meramente formais na proposta, documentação de habilitação ou complementar a instrução do processo.

15. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- 15.1. Recebida a DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO da licitante classificada em primeiro lugar, a COPEL procederá à sua habilitação ou inabilitação.
- 15.2. Serão inabilitadas as licitantes que deixarem de apresentar qualquer documento exigido neste Edital, ou que apresentem qualquer documento fora de seu prazo de validade, ou, ainda, que não preencherem qualquer de seus requisitos.
- 15.3. A COPEL, quando for o caso, procederá à abertura e apreciação da documentação relativa à HABILITAÇÃO de tantos concorrentes classificados quantos forem os inabilitados, sempre em sessão pública.
- 15.4. Será DECLARADO VENCEDOR deste certame o proponente classificado com a Proposta de Preço de MAIOR OFERTA para o imóvel objeto da presente LICITAÇÃO e habilitado nos termos do item 15.1 deste edital.
- 15.5. O resultado da habilitação será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, abrindo o prazo para apresentação dos recursos.

16. DOS RECURSOS

- 16.1. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamos de quaisquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo proponente ou representante legal/procurador, com comprovação dessa qualidade, protocolados na COPEL, no endereço indicado no item 4 do Quadro Resumo deste Edital, das 9h às 16h30, em estrita observância ao respectivo prazo legal.
- 16.2. As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal n.º 13.303/2016 atualizada, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.
- 16.3. As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da COPEL para análise e, se for o caso, pedido de reconsideração da decisão que deu origem a irrisignação do licitante. Na hipótese de manutenção da decisão, a COPEL encaminhará o recurso à autoridade superior, devidamente informado, para decisão, com observância dos prazos legais.
- 16.4. As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
- 16.4.1. A divulgação no DOC poderá ser dispensada se a decisão for veiculada em sessão de julgamento na qual estejam presentes todos os proponentes ou responsáveis legais/procuradores, quando poderá ser feita por comunicação direta aos interessados e lavrada em ata.
- 16.5. A interposição do recurso será comunicada aos demais participantes, que poderão impugná-lo no prazo legal.

17. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

17.1. Decorrido o prazo recursal contra o julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a Comissão Permanente de Licitação encaminhará o processo à Autoridade Superior para a HOMOLOGAÇÃO e a ADJUDICAÇÃO deste certame.

18. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO/CONTRATO DE COMPRA E VENDA

18.1. A operação que efetivará o presente certame dar-se-á por meio de **Contrato de Compra e Venda à Vista**, consoante com as seguintes condições:

18.1.1. Prazo e Forma de Pagamento à vista:

18.1.1.1. O pagamento do preço, correspondente ao **Valor Total da Oferta** pelo imóvel, deverá ser efetuado na data da formalização do Contrato de Compra e Venda, sendo condição para assinatura deste a confirmação, pela área financeira, da efetivação do pagamento.

18.1.1.2. O pagamento, de acordo com o disposto no **item 18.1.1.1.** poderá ser feito por meio de:

18.1.1.2.1. Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP;

18.1.1.2.2. Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta-corrente nº: 2873.003.593-0 [Caixa **Econômica Federal (104)**, de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (C.N.P.J./ 60.850.575/0001-25).

19. DAS PENALIDADES

19.1. O não cumprimento das obrigações decorrentes deste Edital pelo proponente vencedor, dará ensejo à aplicação das penalidades abaixo elencadas, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

19.1.1. A recusa da(s) adjudicatária(s) em assinar(em) ao contrato dentro do prazo estabelecido neste Edital, implicará em imposição de multa no valor de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da proposta, sem prejuízo da aplicação da pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias com a P.M.S.P.

19.1.2. O descumprimento dos prazos para a outorga de escritura definitiva de compra e venda e seu respectivo registro implicará em imposição de multa moratória diária de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor da transação

19.1.3. Em caso de desfazimento de venda motivado pela COHAB-SP, será restituído ao COMPRADOR(ES), o valor pago previamente deduzido dos juros moratórios se dele fizeram parte, acrescido de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculado “*pro rata die*” desde a data do pagamento (inclusive) até a data da efetiva restituição (exclusive) acrescido de juros remuneratórios de 7% a.a. (sete por cento ao ano).

19.1.4. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculadas “*pro rata die*”, desde a data do desembolso pelo COMPRADOR(ES) (inclusive) até a data da efetiva restituição pela COHAB-SP (exclusive).

19.2. Fica assegurado ao COMPRADOR o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

20. DA CONTRATAÇÃO

20.1. A licitante vencedora deverá comparecer para assinar o Contrato de Compra e Venda, no prazo de até 10 (dez) dias contados da data do recebimento da convocação, podendo ser prorrogado por igual período, a critério da **COHAB-SP**.

20.1.1. O contrato deverá ser assinado pela pessoa física ou representante legal da licitante vencedora – diretor, sócio ou procurador – mediante apresentação dos instrumentos necessários à comprovação daquela qualidade (instrumentos societários, procuração, cédula de identidade etc.).

20.2. Para a assinatura do contrato, a licitante vencedora deverá, ainda, substituir os documentos de habilitação cujos prazos de validade estiverem vencidos, em observância também à Resolução nº. 12/2019 do Egrégio Tribunal de Contas do Município, que aprovou a Instrução Normativa nº. 02/2019.

20.3. Se a licitante vencedora não comparecer para assinar, a **COHAB-SP** convocará as licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pela primeira classificada, inclusive quanto ao preço, ou revogará a licitação, sem prejuízo à aplicação da penalidade prevista no item **19.1.1**.

20.4. Constituem obrigações do **COMPRADOR**:

20.4.1 Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas na cláusula segunda do Contrato objeto do Anexo 8 do presente Edital;

20.4.2 A partir da transferência da propriedade formalizada pela COHAB-SP, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio e as cartorárias relativas ao bem;

20.4.3 Assinar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da convocação da **COHAB-SP**;

20.4.4 Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP.

20.5. Após a transferência da propriedade do terreno com a assinatura do instrumento contratual, é de responsabilidade do adquirente:

20.5.1. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para sua imissão na posse.

20.5.2. As providências, às suas expensas, para a regularização registraria do imóvel eventualmente necessária;

20.6. Constituem obrigações da **COHAB-SP**:

20.6.1. Proceder à formalização da outorga da Escritura Definitiva;

20.6.2. Responsabilizar-se por eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da efetiva a transferência da propriedade ao Comprador.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

21. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 21.1.** Ao participar da presente Licitação, os licitantes assumem integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.
- 21.2.** Os interessados devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo para a correta formulação de sua Proposta de Preço e documentação.
- 21.3.** Caso os licitantes desclassificados não retirem seus respectivos envelopes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de homologação deste certame, serão eles destruídos.
- 21.4.** A **COHAB-SP** poderá revogar a licitação por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos do artigo 62, da Lei Federal n.º 13.303/2016 e alterações.
- 21.5.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.
- 21.5.1.** Os prazos se iniciam e vencem exclusivamente em dias úteis de expediente, desconsiderando-se os feriados e recessos praticados pela **COHAB-SP**.
- 21.6.** Caso a Comissão Permanente de Licitação constate, no curso do procedimento licitatório, a participação de proponente que apresente quaisquer das situações previstas no **subitem 5.6** deste edital, procederá à sua inabilitação.
- 21.7.** O licitante vencedor poderá ser alijado deste certame, em qualquer fase, se a **COHAB-SP** tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação, não apreciados pela **COPEL**, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.
- 21.8.** O licitante vencedor assumirá integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na execução dos atos da presente licitação, isentando a **COHAB-SP** de qualquer ônus.
- 21.9.** Constitui crime tentar impedir, perturbar ou fraudar a realização de procedimento licitatório, nos termos do artigo 337-I, do Código Penal, ensejando representação ao Ministério Público para propositura da ação penal cabível.
- 21.10.** Todos os elementos fornecidos pela **COHAB-SP**, que compõem o presente Edital e seus Anexos, são complementares entre si.
- 21.11.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas desta licitação.
- 21.12.** Fica assegurado ao proponente vencedor o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

22. DOS ANEXOS

- 22.1.** Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO 2 - MODELO - PROPOSTA DE PREÇO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 3 – Modelo de Declaração – Vistoria ao Imóvel;

ANEXO 4. – Modelo de Declaração – Não realização de vistoria ao imóvel”;

ANEXO 5 – Modelo de Declaração – empresa não cadastrada;

ANEXO 6 – Modelo de Declaração – Cumprimento das Condições e Requisitos de Habilitação;

ANEXO 7 – ANEXOS TÉCNICOS:

a) Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);

b) Matrícula;

c) Certidão de Dados Cadastrais;

d) Laudo de Avaliação;

e) Termo de Permissão de uso;

f) Ata de Reunião de Diretoria da COHAB-SP autorizando a alienação do imóvel.

ANEXO 8 – Minuta do Contrato

22.2. No caso de divergências entre os anexos juntados no processo e os fornecidos pela **COHAB-SP** juntamente com o Edital, prevalecerão os dados constantes do processo que deu origem a presente licitação.

São Paulo, 05 de julho de 2022.

AFONSO CELSO MORAES SAMPAIO NETO
Presidente da COPEL

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo**ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA**

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

1 - DO OBJETO

1.1. A presente **LICITAÇÃO** tem por objeto a alienação de bem imóvel de propriedade da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP** e cujos recursos serão revertidos para provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município e investimentos em regularização fundiária.

1.1.1. A saber:

Descrição do Bem (Terreno)	Avaliação (Valor Mínimo)
Imóvel: Terreno com área de 855,73m² , situado à Rua das Japareiras, s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo - SP Matrícula n.º 313.974 – 11.º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital. SQL: 167.240.0010-5 Zoneamento: Lei n.º 16.402/16 (Lei de Uso e Ocupação do Solo). <ul style="list-style-type: none">• Encontra-se em situação regular em relação aos encargos e tributos incidentes sobre o imóvel.	R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais)
VALOR MÍNIMO TOTAL	R\$ 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta mil reais)

1.2. O objeto deste certame implica unicamente na alienação da propriedade do terreno descrito no item 1.1. deste Termo de Referência.

1.3. O referido terreno encontra-se ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino com finalidade Social, com alfabetização de adultos e jovens e capacitação digital para o mercado de trabalho, desde 2015 por meio de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, com prazo de vigência expirado em 16 de junho de 2020.

1.4. No referido terreno há edificação, instalações e equipamentos. Entretanto, não será assegurada a manutenção ou a remoção de qualquer um deles, devendo o terreno ser aceito no estado em que se encontrar e que for entregue pela atual ocupante, nada podendo ser invocado pelo adquirente.

1.5. Para levantamentos e conhecimento da condição física e de dimensões do imóvel bem como de outros itens que entendam como necessários em relação ao objeto desta **LICITAÇÃO**, a **PROPONENTE** poderá visitar a área, conforme

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

estabelecido no item 4 deste Termo de Referência, bem como consultar a documentação técnica a ser disponibilizada junto ao Edital.

2 – DO INSTRUMENTO CONTRATUAL DESTA ALIENAÇÃO

2.1. A operação que efetivará o presente certame dar-se-á por meio de **Contrato de Compra e Venda à Vista**, consoante com as seguintes condições:

2.1.1. Prazo e Forma de Pagamento à vista:

2.1.1.1. O pagamento do preço, correspondente ao **Valor Total da Oferta** pelo imóvel, deverá ser efetuado na data da formalização do Contrato de Compra e Venda, sendo condição para assinatura deste a confirmação, pela área financeira, da efetivação do pagamento.

2.1.1.2. O pagamento, de acordo com o disposto no **item 2.1.1.1.** deste Termo de Referência poderá ser feito por meio de:

2.1.1.2.1. Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP;

2.1.1.2.2. Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a **conta-corrente nº: 2873.003.593-0 [Caixa Econômica Federal (104)]**, de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (C.N.P.J./ 60.850.575/0001-25).

3 – DA PROPOSTA DE PREÇOS

3.1. Não serão aceitas propostas que apresentarem valores abaixo daquele obtido na avaliação do bem, conforme descrito no item 1.

4 – DA VISTORIA

4.1. Ficará facultado ao(s) interessados realizar vistoria no imóvel objeto deste certame, objetivando conhecer as características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno, para ter ciência de todos os elementos que envolvem o imóvel pretendido.

4.2. A vistoria é facultativa e deverá ser previamente agendada através do telefone (11) 3396 8937 – Gerência de Patrimônio, de segunda-feira a sexta-feira, das 09h às 12h e das 14h às 17h. ou por meio do e-mail: steixeira@cohab.sp.gov.br

4.3. A vistoria deverá ser realizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, de segunda-feira a sexta-feira, em dias úteis, das 10h às 16h.

4.4. O bem será franqueado para vistoria no endereço: Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C – Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista, São Paulo/Capital.

4.5. Todos os custos associados à vistoria serão de inteira responsabilidade da licitante.

4.6. Declaração de Vistoria, se realizada pela proponente, deverá ser preenchida e devidamente assinada.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 4.7. As proponentes que optarem por não fazer a vistoria técnica DEVERÃO apresentar a DECLARAÇÃO DE NÃO VISTORIA ao IMÓVEL de que tem pleno conhecimento de todas as especificações do objeto a ser contratado, bem como das condições e características físicas do local, inclusive do seu entorno, tomando ciência de todos os elementos que possam interferir direta ou indiretamente na realização do objeto, de forma que não poderemos alegar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação da proposta ou do perfeito cumprimento do contrato a ser porventura firmado com a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP.

5 – DAS OBRIGAÇÕES

5.1. Constituem obrigações do COMPRADOR:

- 5.1.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas na cláusula segunda deste Contrato;
- 5.1.2. A partir da transferência da propriedade formalizada pela COHAB-SP, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio e as cartorárias relativas ao bem;
- 5.1.3. Assinar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da convocação da COHAB-SP;
- 5.1.4. Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP.

5.2. Após a transferência da propriedade do terreno com a assinatura do presente instrumento é de responsabilidade do adquirente:

- 5.2.1. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para sua imissão na posse.
- 5.2.2. As providências, às suas expensas, para a regularização registraria do imóvel eventualmente necessária;

5.3. Constituem obrigações da COHAB-SP:

- 5.3.1. Proceder à formalização da outorga da Escritura Definitiva;
- 5.3.2. Responsabilizar-se por eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da efetiva transferência da propriedade ao Comprador.

6 – DOS CRITÉRIOS PARA CLASSIFICAÇÃO, JULGAMENTO E SELEÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL

- 6.1. Para fins de classificação das propostas, será considerada vencedora aquela que apresentar o maior valor para o imóvel, para pagamento na forma prevista neste Termo de Referência;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

6.2. Serão desclassificadas:

- 6.2.1. Serão inabilitadas as licitantes que deixarem de apresentar qualquer documento exigido neste Termo de Referência, ou que apresentem qualquer documento fora de seu prazo de validade, ou, ainda, que não preencherem qualquer dos requisitos;
- 6.2.2. Propostas que não apresentarem assinatura do proponente ou de seu procurador regularmente constituído;
- 6.2.3. Propostas que apresentarem mais de uma proposta para o imóvel objeto da presente Licitação;
- 6.2.4. Propostas que ofertarem o valor do imóvel inferior àquele estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel, apontado como valor mínimo no **item 1** deste **Termo de Referência**.
- 6.2.5. Propostas que condicionarem a sua oferta ou apresentar quaisquer outras condições não previstas no Edital;
- 6.2.6. Propostas que contiverem rasuras e/ou divergências de valores e/ou manifestos erros que comprometam a sua legitimidade;
- 6.2.7. Propostas preenchidas à lápis.

7 - DOS PROCEDIMENTOS HABILITATÓRIOS

7.1. A habilitação das proponentes melhores classificadas deste Certame será feita pela análise dos documentos para esse fim, relativos a:

- a) Habilitação Jurídica;
- b) Regularidade Fiscal.

7.2. Serão inabilitadas as **PROPONENTES** que:

- 7.2.1 Não comprovarem possuir as condições necessárias para habilitação jurídica e regularidade fiscal;
- 7.2.2. Não atenderem ao disposto neste Termo de Referência.

7.3. No caso de todas as propostas serem desclassificadas ou todas as **PROPONENTES** forem inabilitadas, a COHAB-SP poderá fixar às **PROPONENTES** o prazo de 8 (oito) dias úteis para apresentação de nova documentação ou outras propostas que não contemplem as causas que geraram a desclassificação e/ou inabilitação.

8 - DAS PENALIDADES

8.1. O não cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, pelo proponente vencedor, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

- 8.1.1. A recusa da(s) adjudicatária(s) em assinar(em) ao contrato dentro do prazo estabelecido neste Edital, implicará em imposição de multa no valor de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da proposta, sem prejuízo da aplicação da pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar pelo prazo mínimo de 90 (noventa) dias com a P.M.S.P.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

8.1.2. O descumprimento dos prazos para a outorga de escritura definitiva de compra e venda e seu respectivo registro implicará em imposição de multa moratória diária de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor da transação

8.1.3. Em caso de desfazimento de venda motivado pela COHAB-SP, será restituído ao COMPRADOR(ES), o valor pago previamente deduzido dos juros moratórios se dele fizeram parte, acrescido de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculado “*pro rata die*” desde a data do pagamento (inclusive) até a data da efetiva restituição (exclusive) acrescido de juros remuneratórios de 7% a.a. (sete por cento ao ano).

8.1.4. Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculadas “*pro rata die*”, desde a data do desembolso pelo COMPRADOR(ES) (inclusive) até a data da efetiva restituição pela COHAB-SP (exclusive).

9 – DOS RISCOS

9.1. Nos termos da Lei Federal nº. 13.303 de 01 de julho de 2016, aplica-se ao contrato vinculado a este Termo de Referência os seguintes riscos e responsabilidades entre as partes, caracterizadora do equilíbrio econômico financeiro inicial do contrato, decorrente de eventos supervenientes à contratação:

9.2. A COHAB-SP e a CONTRATADA identificam os riscos decorrentes do presente contrato e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, os alocam à parte com maior capacidade para geri-los na Matriz de Riscos abaixo:

ID	EVENTO	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	RESPONSÁVEL
01	Caso ocorram alterações nas edificações, equipamento ou instalações constates do imóvel após a sua vistoria pelo adquirente.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, eis que adquire o terreno na situação documental, jurídica e registraria em que se encontra.	Média	Pequeno	ADQUIRENTE
02	Caso o atual ocupante não desocupe imóvel.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, pois está adquirindo o terreno no estado físico em que se encontra, com a ocupação nele existente.	Baixa	Alto	ADQUIRENTE
03	Caso sejam necessárias providências para a regularização registraria do imóvel.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, devendo ser tais providências efetuadas à sua dispensa.	Baixa		ADQUIRENTE

LEGENDA - MATRIZ DE RISCOS - REFERÊNCIAS						
CATASTRÓFICO	N	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico	Risco Crítico
		5	10	15	20	25

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

GRANDE	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico
	4	8	12	16	20
MODERADO	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico
	3	6	9	12	15
PEQUENO	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto
	2	4	6	8	10
INSIGNIFICANTE	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado
	1	2	3	4	5
PROBABILIDADE					
	MUITO BAIXA	BAIXA	POSSÍVEL	ALTA	MUITO ALTA

ANEXO 2 - MODELO – PROPOSTA DE PREÇO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**

Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, residente/estabelecido na _____ nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, telefone n.º _____, fax n.º _____, e-mail _____, apresenta Proposta para aquisição do seguinte imóvel, estando de pleno acordo com as normas do Edital da presente LICITAÇÃO:

Imóvel: Terreno com área de **855,73m²**, situado a Rua das Japareiras, na quadra 2C – Lote 10 no Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo – SP.

Matrícula n.º 313.974 – 11º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital.

SQL: 167.240.0010-5

Zoneamento: Lei n.º 16.402/16 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ _____ (_____), nos termos das disposições do item 11 do respectivo Edital, sendo:

Validade da Proposta de Preço: não inferior a 60 (sessenta) dias.

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo/pessoa física)

NOME

RG _____ - CPF _____

CNPJ (em caso de Pessoa Jurídica) _____

CARGO do representante legal (em caso de Pessoa Jurídica) _____

Em caso de Proposta em Grupo:

Qualificação dos co-proponentes: _____ - Proporção: _____

ANEXO 3 - MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**

Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, DECLARA, sob as penas da Lei, para fins de comprovação no certame em referência, que, nos termos do item 9 do Edital, foi realizada vistoria ao imóvel abaixo identificado, para conhecimento das características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno e ciência de todos os elementos que envolvem o referido imóvel.

Item: _____

Endereço: _____

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

NOME

RG

CPF

CNPJ

(em caso de Pessoa Jurídica)

CARGO do representante legal
(em caso de Pessoa Jurídica)

ANEXO 4 - MODELO DE DECLARAÇÃO – NÃO VISTORIA AO IMÓVEL

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**

Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, DECLARA, sob as penas da Lei, para fins de comprovação no certame em referência, que, nos termos do item 9 do Edital, optou por não realizar vistoria ao imóvel abaixo identificado.

Item: _____

Endereço: _____

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

NOME

RG

CPF

CNPJ

(em caso de Pessoa Jurídica)

CARGO do representante legal
(em caso de Pessoa Jurídica)

ANEXO 5 - MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPRESA NÃO CADASTRADA JUNTO À PMSP

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

A empresa _____, com sede na _____, n.º _____, CNPJ n.º _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do RG n.º _____ e do CPF n.º _____, DECLARA, sob as penas da lei, que não é cadastrada junto à Prefeitura do Município de São Paulo e que nada deve a essa municipalidade.

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

(assinatura do representante legal)

NOME

CARGO

ANEXO 6 - MODELO DE DECLARAÇÃO - CUMPRIMENTO DAS CONDIÇÕES E REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, DECLARA que, em conformidade com o disposto no art. 16, inciso I da Lei Municipal nº 13.278/2002, com redação dada pela Lei Municipal nº 14.145/2006, cumpre plenamente **todos** os requisitos de habilitação exigidos no Edital que rege o certame em referência.

São Paulo, ____ de _____ de 2022.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

NOME

RG

CPF

CNPJ
(em caso de Pessoa Jurídica)

CARGO do representante legal
(em caso de Pessoa Jurídica)

ANEXO 7 - MINUTA DE CONTRATO

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO - COHAB-SP.

QUADRO RESUMO				
1. OBJETO CONTRATADO: TERRENO COM ÁREA DE 855,73M ² , SITUADO À RUA DAS JAPAREIRAS S/Nº - Quadra 2C – LOTE 10, SÃO PAULO – SP, MATRÍCULA N.º 313.974 – 11.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS NESTA CAPITAL. SQL: 167.240.0010-5 DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO - COHAB-SP.				
2. PROCESSO SEI n.º. 7610.2020/0001039-6				
3. Vendedor: COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP.				
4. Endereço (sede): Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andar – São Paulo – Capital				
5. CNPJ: 60.850.575/0001-25				
6. Comprador:				
7. CNPJ/CPF:				
8. Endereço (sede): n.º Bairro: Cidade: CEP:				
9. Representante Legal:				
9.1. Nome:				
9.2. CPF:				
9.3. RG:				
9.4. Cargo:				
10. Residente e domiciliado:				
10.1. Rua/avenida: n.º				
10.2. Bairro:				
10.3. Bairro:				
10.4. Cidade:				
10.5. CEP:				
11. Valor Total do Contrato (Valor de Venda do Imóvel): R\$				
12. Descrição do Imóvel: Terreno com área de 855,73m ² , situado à Rua das Japareiras, s/nº, na quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo – SP - Matrícula n.º 313.974 – 11º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital. SQL: 167.240.0010-5.				
13. Forma de Pagamento: A VISTA				
14. Penalidades: Nos termos da cláusula sétima deste instrumento contratual.				
15. Edital de Licitação: LICITAÇÃO Nº 003/2022				
16. Observação: Este Quadro Resumo integra o presente contrato, sendo que os dados aqui apresentados não implicam em prejuízo de nenhuma cláusula, especificação e/ou responsabilidade que integram o inteiro teor deste instrumento contratual, bem como do Edital de Licitação que deu origem a este ajuste.				

Por este instrumento particular, de um lado, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, Sociedade de Economia Mista Municipal, identificada e qualificada nos termos dos itens 3, 4 e 5 do Quadro Resumo deste instrumento, neste ato representada por seus Diretores abaixo assinados, na forma de seus Estatutos Sociais, de ora em diante doravante designada simplesmente **VENDEDORA ou COHAB-SP**, e de outro lado, a empresa/grupo/pessoa física _____, identificada e qualificada nos termos dos itens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo deste instrumento, neste ato representada por seu Representante Legal abaixo assinado, nomeado e qualificado nos termos dos itens 9 e 10 do Quadro Resumo deste instrumento, doravante designado simplesmente **COMPRADOR**, em conformidade com a LICITAÇÃO 003/2022 – COHAB-SP, conforme publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, edição de [***], p. [***], observado o disposto na Lei n.º 13.303, de 30/06/2016, têm, entre si, acordado o presente Contrato de Compra e Venda do Imóvel, que se regerá pelas cláusulas, termos e condições, a seguir estipuladas, as quais aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

1. CLAUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1.1. A VENDEDORA, devidamente identificada e qualificada nos termos dos itens 3, 4 e 5 do Quadro Resumo deste instrumento, declara que, a justo título, é senhora e legítima proprietária do imóvel devidamente descrito no item 12 do Quadro Resumo, e, nesta qualidade, vende-o ao(s) COMPRADOR(ES), igualmente identificado(s) e qualificado(s) no itens 6, 7 e 8 do Quadro Resumo, mediante as cláusulas e condições, aqui estipuladas.

1.2. É objeto deste ajuste a alienação, pela COHAB-SP, do terreno descrito no item 12 do Quadro Resumo, que o(s) COMPRADOR(ES) neste ato adquire, no estado físico e na situação registraria em que se encontra, com a ocupação e edificações nele existentes, que declara conhecer, aceitando todos os encargos disso decorrentes.

1.2.1. O terreno objeto deste contrato se encontra ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino com finalidade Social, com alfabetização de adultos e jovens e capacitação digital para o mercado de trabalho, desde 2015, por meio de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito firmado com a COHAB-SP, com prazo de vigência expirado em 16 de junho de 2020, constante do Anexo 7 do Edital que deu origem a esta avença, reconhecendo o(s) COMPRADOR(ES) ser de sua inteira responsabilidade a promoção das medidas, inclusive judiciais, para obter a desocupação do imóvel e imitir-se na respectiva posse direta.

1.2.2. No terreno ora alienado há edificação, instalações e equipamentos, não sendo garantidas ao(s) COMPRADOR(ES) a manutenção ou a remoção de quaisquer deles, desde já aceitando o(s) COMPRADOR(ES) o imóvel no estado em que se encontrar e em que for restituído pela atual ocupante, nada e em tempo algum podendo ser pleiteado a este título pelo(s) adquirente(s) à COHAB-SP.

1.3. O(s) COMPRADOR(ES) declara(m), em relação ao imóvel, ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive de sua documentação e ocupação, nada tendo a reclamar, seja a que tempo ou título for, estando ciente de que, após a outorga da escritura de venda e compra, deverá providenciar, às suas expensas, a regularização registrária eventualmente necessária.

2. CLAUSULA SEGUNDA – DA POSSE DO IMÓVEL

2.1. Consoante disposto na cláusula primeira deste instrumento, a posse direta do imóvel é exercida por terceiro, de tal sorte que a venda e compra ora se realiza com o ocupação existente, outorgando a COHAB-SP tão só a posse indireta, que legitimará o(s) COMPRADOR(ES) a se imitir na posse direta, ainda que judicialmente.

2.2. Considerando que a titularidade do imóvel será transmitida independentemente da desocupação do imóvel pela atual ocupante, o(s) COMPRADOR(ES) assume(m) desde logo e a partir da data do presente instrumento todos os tributos, encargos e despesas, inclusive eventual laudêmio e custas e emolumentos cartorários, que venham a incidir ou que incidam sobre o bem, ainda que aqui não nomeadas.” (Obs.: pode-se também considerar a data da escritura como a data da assunção de ditas responsabilidade, a critério da área gestora).

3. CLAUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O valor do imóvel objeto da presente transação é o expresso no campo 11 do Quadro Resumo, correspondente ao valor total da proposta do licitante, que é pago integralmente nesta data, da seguinte forma:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

3.1.1. Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB – SP, identificado pelo número, entregue junto a Tesouraria da COHAB-SP, de acordo com as instruções da Gerência de Administração Financeira – GAFIN – Rua Líbero Badaró nº 504, 13º andar, sala 133-A, no horário das 10h às 15h30;

3.1.2. Transferência Eletrônica Disponível – TED para a conta-corrente nº: 2873.003.593-0 Caixa Econômica Federal (104), de titularidade da COHAB-SP], outorgando neste ato a COHAB-SP total quitação de pago e satisfeito o preço pelo(s) COMPRADOR(ES).

4. CLAUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES

4.1. Constituem obrigações do COMPRADOR:

- 4.1.1.** A partir da presente data, responsabilizar-se por todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio e as cartorárias relativas ao bem;
- 4.1.2.** Assinar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de assinatura deste Contrato;
- 4.1.3.** Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP.

4.2. Após a outorga da escritura de compra e venda, competirão ao(s) COMPRADOR(ES) as seguintes responsabilidades:

- 4.2.1.** As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para sua imissão na posse.
- 4.2.2.** As providências, às suas expensas, para a regularização registraria do imóvel eventualmente necessária;

4.3. Constituem obrigações da COHAB-SP:

- 4.3.1.** Proceder à formalização da outorga da Escritura Definitiva;
- 4.3.2.** Responsabilizar-se por eventuais débitos relativos ao imóvel até a data da efetiva entrega da área ao Comprador;

5. CLÁUSULA QUINTA - ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

5.1. No prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da convocação da COHAB-SP, o COMPRADOR deverá providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda do Imóvel, que deverá ser assinada em cartório (“Escritura de Compra e Venda”), correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

6. CLÁUSULA SEXTA - DO CARÁTER IRRETRATÁVEL E IRREVOGÁVEL

6.1. O presente Contrato de Compra e Venda tem caráter irretratável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando as partes, herdeiros e seus sucessores.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES

7.1. O não cumprimento das obrigações decorrentes deste contrato, pelo proponente vencedor, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

7.1.1. Em caso de desfazimento do presente instrumento contratual, motivado pelo COMPRADOR(ES) por inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste contrato, o valor pago, será retirado na proporção de 10(dez por cento) a título de multa, sem prejuízo da apuração de eventuais valores adicionais sofridos a título de perdas e danos.

7.1.2 Em caso de desfazimento de venda motivado pela COHAB-SP, será restituído ao COMPRADOR(ES), o valor pago previamente deduzido dos juros moratórios se dele fizeram parte, acrescido de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculado “*pro rata die*” desde a data do pagamento (inclusive) até a data da efetiva restituição (exclusive) acrescido de juros remuneratórios de 7% a.a. (sete por cento ao ano).

7.1.2.1 Quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IPC-FIPE, calculadas “*pro rata die*”, desde a data do desembolso pelo COMPRADOR(ES) (inclusive) até a data da efetiva restituição pela COHAB-SP (exclusive).

7.2. Fica assegurado ao COMPRADOR o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

8. CLÁUSULA OITAVA – DOS RISCOS

8.1. A COHAB-SP e a CONTRATADA identificam os riscos decorrentes do presente contrato e, sem prejuízo de outras previsões contratuais, os alocam à parte com maior capacidade para geri-los na Matriz de Riscos abaixo:

ID	EVENTO	CONSEQUÊNCIA	PROBABILIDADE	IMPACTO	RESPONSÁVEL
01	Caso ocorram alterações nas edificações, equipamento ou instalações constates do imóvel após a sua vistoria pelo adquirente.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, eis que adquire o terreno na situação documental, jurídica e registraria em que se encontra.	Média	Pequeno	ADQUIRENTE
02	Caso o atual ocupante não desocupe imóvel.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, pois está adquirindo o terreno no estado físico em que se encontra, com a ocupação nele existente.	Baixa	Alto	ADQUIRENTE
03	Caso sejam necessárias providencias para a regularização registraria do imóvel.	O adquirente não poderá pedir indenização à COHAB-SP, devendo ser tais providências efetuadas à sua dispensa.	Baixa		ADQUIRENTE

LEGENDA - MATRIZ DE RISCOS - REFERÊNCIAS

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CATASTRÓFICO	IMPACTO	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico	Risco Crítico
		5	10	15	20	25
GRANDE		Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico	Risco Crítico
		4	8	12	16	20
MODERADO		Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto	Risco Crítico
		3	6	9	12	15
PEQUENO		Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado	Risco Alto	Risco Alto
		2	4	6	8	10
INSIGNIFICANTE		Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Pequeno	Risco Moderado	Risco Moderado
		1	2	3	4	5
PROBABILIDADE						
		MUITO BAIXA	BAIXA	POSSÍVEL	ALTA	MUITO ALTA

9. CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Este contrato está vinculado às disposições contidas no Edital de LICITAÇÃO nº 000/2020, na Lei Federal nº 13.303/2016, com suas alterações e demais normas complementares.

9.2. Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

9.3. Cabe ao COMPRADOR o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel especialmente quanto à escritura, ITBI, registros, averbações, desmembramentos e retificações à expedição de traslado e certidões, bem como eventuais aditivos, rerratificações, custas emolumentos, e quaisquer outros tributos.

9.4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste contrato.

São Paulo, [***] de [***] de 2022

**COHAB-SP
CONTRATADA
TESTEMUNHAS**

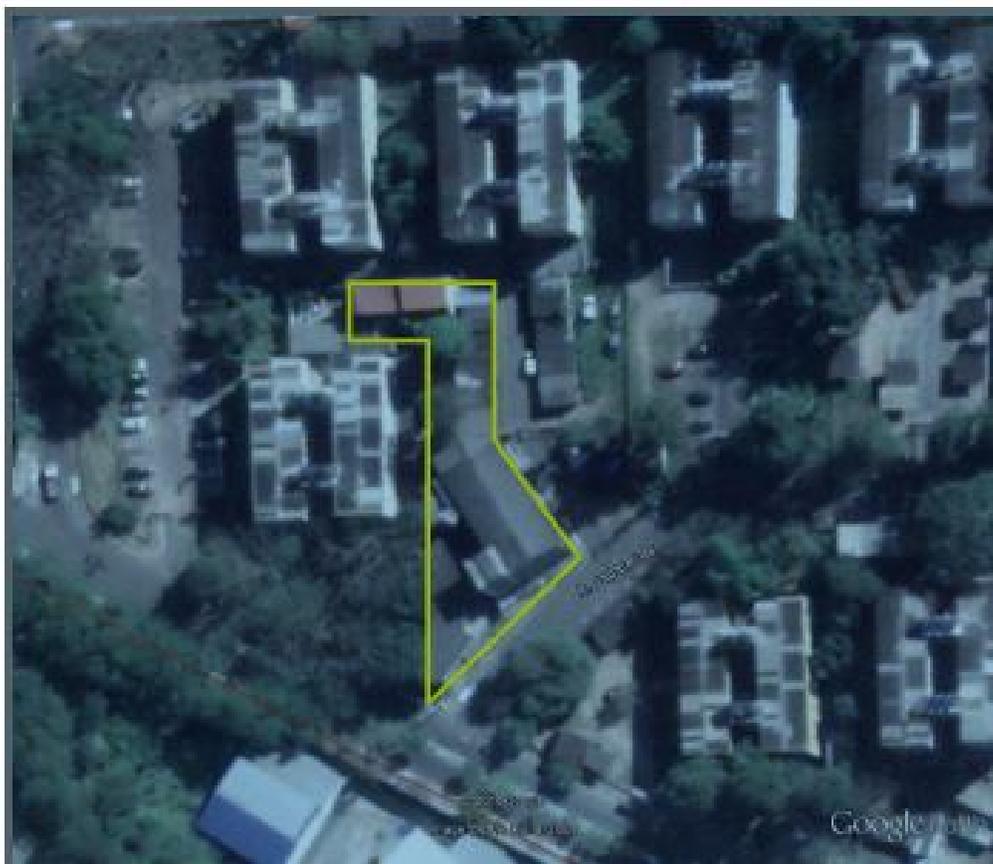
ANEXO 8 – DOCUMENTOS TÉCNICOS

REF.: LICITAÇÃO 003/22 – PROCESSO SEI Nº 7610.2020/0001039-6 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

Anexos Técnicos:

1. Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);
2. Matrícula;
3. Certidão de Dados Cadastrais;
4. Laudo de Avaliação;
5. Termo de Permissão de uso;
6. Ata de Reunião de Diretoria da COHAB-SP autorizando a alienação do imóvel.









11RI 02020142

0001



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

ficha

313.974

01

São Paulo, 17 de junho de 2002.

IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua 2C, esquina com o E.18C (Estacionamento), e Avenida 4, Área Reservada à Cohab, consistente no lote nº 10 da quadra nº 2C do "CONJUNTO HABITACIONAL ADVENTISTA", no bairro do Capão Redondo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a seguinte descrição: Tem origem no ponto situado a 1,72m da confluência dos alinhamentos da Rua 2C e E.18C (Estacionamento) deste segue em arco de círculo com raio de 302,03m numa distância de 14,06m confrontando com Rua 2C; deste segue em arco de círculo com raio de 71,09m numa distância de 12,86m confrontando com Rua 2C; deste segue em arco de círculo com raio de 3,00m numa distância de 2,95m confrontando com confluência dos alinhamentos da Rua 2C e Avenida 4; deste deflete à direita seguindo 59,25m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à esquerda seguindo 20,00m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 5,52m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 20,00m em linha reta confrontando com o Lote 4 da Quadra 2C; deste seguindo 7,37m em linha reta confrontando com o Lote 5 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 25,69m em linha reta confrontando com E.18C; deste deflete à esquerda seguindo 4,69m em linha reta confrontando com E.18C; deste deflete à direita seguindo 19,21m em linha reta confrontando com E.18C; deste segue em arco de círculo com raio de 2,00m numa distância de 2,84m confrontando com confluência dos alinhamentos do E.18C e Rua 2C; até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área total de 855,73m².-

CONTRIBUINTE:- 167.053.0001 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405 - 12º ao 14º andares.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Matr. 147.251 deste Serviço Registral, feito em 09 de dezembro de 1983.

CONJUNTO HABITACIONAL:- R.8/Matr. 147.251 deste Serviço Registral.

TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

Av.1/313.974:- a) Conforme registro nº 3, feito em 29 de outubro de 1985 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por instrumento particular de 30 de setembro de 1985, com força de escritura pública, a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, já qualificada, hipotecou o imóvel ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, com sede em Brasília-DF e em funcionamento na Capital do Estado do Rio de Janeiro, à Avenida República do Chile, nº 230, inscrito no CGC nº 33.633.686/0001-07, para garantia da dívida de 842.296 UPCs, correspondentes na data do título a Cr\$ 38.662.995.185, pagável no prazo de 300 meses, vencendo a primeira no dia 05 do mês seguinte ao término da carência, que é de 22 meses, com juros à taxa nominal de 4% ao ano e a taxa efetiva de 4,075% ao ano, durante o período de carência, sendo que

- Continua no verso -



11RI 02020142

0001

matrícula

313.974

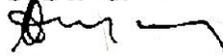
ficha

01

verso

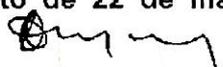
no período de amortização, os juros serão fixados de conformidade com o subitem 5.2 da R-BNH nº 183/83, na forma do título; b) Conforme averbação nº 4, feita em 29 de outubro de 1985 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por instrumento particular de 30 de setembro de 1985, com força de escritura pública, a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, já qualificada, deu ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, em cessão fiduciária, a totalidade dos seus direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos da hipoteca registrada sob nº 3; c) Conforme registro nº 6, feito em 10 de agosto de 1987 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por instrumento particular de 29 de julho de 1987, com força de escritura pública, COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, já qualificada, deu o imóvel em hipoteca de 2º grau à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CGC nº 00.360.305/0001-04, com sede no Distrito Federal, por sua filial nesta Capital, para garantia da dívida de 2.462.270 OTNs, equivalentes a Cz\$ 902.397.332,30, com juros, na carência, de 5,5000% ao ano à taxa nominal e de 5,6408% ao ano à taxa efetiva, e na amortização 7,5000% ao ano à taxa nominal e 7,7633% ao ano a taxa efetiva, pagável por maio de 240 prestações mensais, reajustáveis monetariamente, o saldo devedor de acordo com a variação dos índices de atualização do FGTS e na mesma periodicidade, na forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. No terreno serão construídas 1989 unidades habitacionais, integrantes do Conjunto Habitacional Adventista, que desde já se incorporam à presente garantia; d) Conforme averbação nº 7, feita em 10 de agosto de 1987 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por instrumento particular de 29 de julho de 1987, com força de escritura pública, a devedora COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, já qualificada, deu à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em cessão fiduciária, os seus direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos da hipoteca registrada sob nº 6.

Data da matrícula.


TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

Av.2/313.974:- Matrícula aberta nos termos do requerimento de 22 de maio de 2002.

Data da matrícula.


TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



11RI 02020142

0001



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
313.974

ficha
02

Continuação

Av.3/313.974:- Por instrumento particular de 13 de janeiro de 2003, procede-se o **CANCELAMENTO** do R.3 de hipoteca, e da Av.4 de cessão fiduciária, na matrícula nº 147.251, mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, na qualidade de sucessora do **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH**, por força do disposto no artigo 1º do Decreto Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986.-
Data:- 28 de janeiro de 2003.

Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Av.4/313.974:- Por instrumento particular de 13 de janeiro de 2003, procede-se o **CANCELAMENTO** do R.6 de hipoteca, e da Av.7 de cessão fiduciária, na matrícula nº 147.251, mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**.-
Data:- 28 de janeiro de 2003.

Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➔





11RI 02020142

0001

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 12/05/2022 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 16 de Maio de 2012

Fernanda Crispiniano Gonçalves
Escriturante Autorizada

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	17,19
Estado	R\$	4,89
Sefaz	R\$	3,34
Registro Civil	R\$	0,90
Tribunal de Justiça	R\$	1,18
Min. Público	R\$	0,83
Imposto s/serviços	R\$	0,35
T O T A L	R\$	28,68

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000113458622Y

EM BRANCO

EM BRANCO



Cadastro do Imóvel: 167.240.0010-5

Local do Imóvel:

R DAS JAPAREIRAS, S/N - IGREJA
COHAB ADVENTISTA LT 10 QD 2C A R C CEP 05868-800
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R S BENTO, 405 - 11 AO 14 AND
CENTRO CEP 01011-100

Contribuinte(s):

CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	856	Testada (m):	29,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	856		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	581	Padrão da construção:	6-B
Área ocupada pela construção (m²):	353	Uso:	templo
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	661,00
- da construção:	1.201,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	622.398,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	565.203,00
Base de cálculo do IPTU:	1.187.601,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/10/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 04/07/2022

Número do Documento: 2.2022.007597000-5

Solicitante: SIDNEI CONSTANTINO TEIXEIRA (CPF 113.375.868-11)

-AVALIAÇÃO - TERRENO

*Em conformidade com o item 3.1.30 da NBR 14653-1:2019
Avaliação de bens – Parte 1 Procedimentos Gerais.*



IMÓVEL:	Terreno Urbano
ENDEREÇO:	Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo - SP
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.050.000,00 (Hum Milhão e Cinquenta Mil Reais)
DOCUMENTAÇÃO:	Matrícula 313.974 do 11º C.R.I. de São Paulo
DATA BASE:	Março/2022
COORDENADAS:	-23.664801, -46.779386

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do terreno situado na Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo - SP. A presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final representará o real valor de mercado do bem em questão.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

2 – METODOLOGIA

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das seguintes normas técnicas:

- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP: 2011;
- Norma para Avaliação de Imóveis na Capital da CAJUFA – Centro de apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – NORMAS - 2019.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o da renda e o evolutivo.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos

citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

Método Involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

No caso vertente, o método mais recomendado e, portanto, o adequado será:

- Método comparativo direto de dados de mercado, para a determinação do valor unitário de mercado de valor de venda do terreno.

ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES.

Conforme a NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens Parte:1 Procedimentos Gerais, item 8, quanto à especificação das avaliações:

“A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

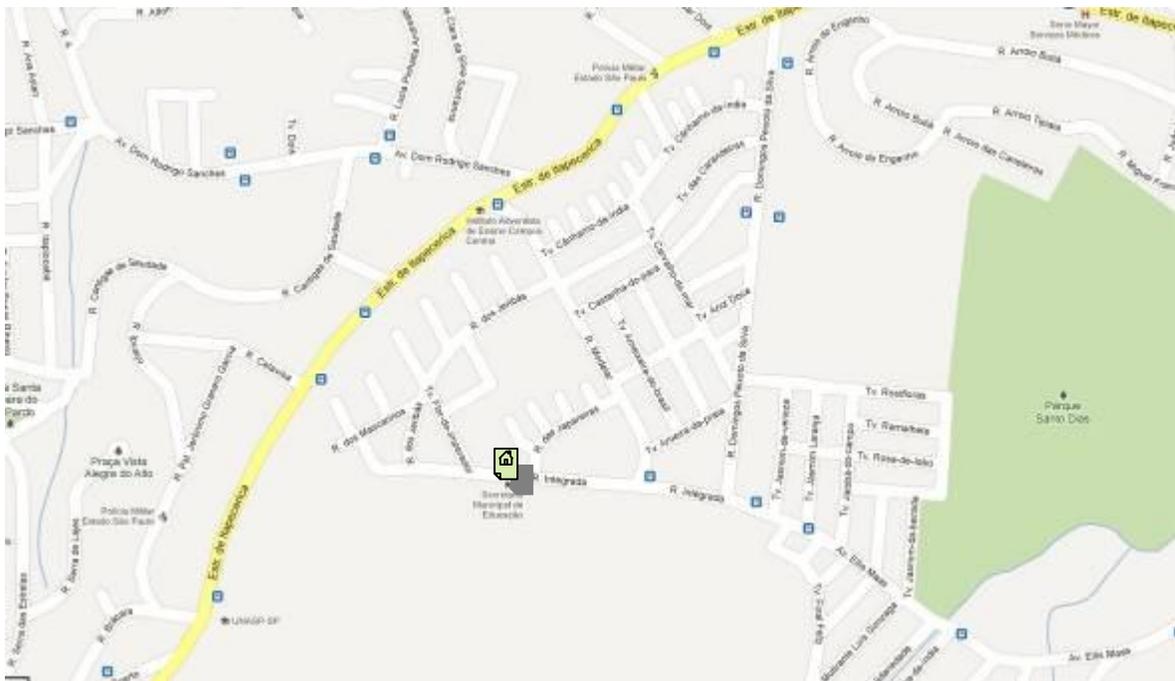
A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.”

3 – VISTORIA

3.1. Localização:

O imóvel objeto da presente avaliação, como citado anteriormente encontra-se na Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo – SP.



Croqui de localização



Vista aérea do avaliando.

3.2. Melhoramentos Públicos:

A infra-estrutura da região é boa, existindo no entorno casas e prédios populares e comércio. O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos tais como: pavimentação (asfalto), sistema de guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia; iluminação pública, redes de água, arborização, serviço de coleta de lixo e transporte público.

3.3. Características Físicas do Imóvel.

3.3.1 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e/ou Documentação.

3.3.2. Terreno.

Segundo documentação, e observações in loco, o imóvel possui as seguintes características físicas: a topografia é predominantemente em aclive, com superfície seca e formato irregular.

3.3.3. Vistoria.

Vistoria: Somente externa

Data da vistoria: 21/05/2019

Ocupação: Ocupado

3.3.4. Patologias e Deficiências de Engenharia e Arquitetura.

Vícios de construção graves: Aparentemente não possui

Outros danos graves: Aparentemente não possui

Estabilidade e solidez: Aparentemente possui

Condições de habitabilidade: Aparentemente possui

3.4. Benfeitorias e Edificações.

Sobre o terreno, encontra-se edificada construção em alvenaria sendo atualmente utilizada pela Igreja Adventista do Sétimo Dia, porém a mesma não fará parte do presente estudo.

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria, conforme já descrito no item “Considerações Iniciais” e item “Vistoria”, a vistoria ocorreu somente na parte externa do imóvel.

Área dos Terrenos: 855,73 m²



FOTO 01 - Vista Parcial do Imóvel Avaliando.



FOTO 02 - Vista do Imóvel Avaliando.



FOTO 03 - Vista da Rua Cigarro de Palha.



FOTO 04 - Vista da Rua das Japareiras



FOTO 05 - Vista da Rua das Japareiras

5 – CONSIDERAÇÕES

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO:

Foram encontrados 6 imóveis com as mesmas características e condições que a propriedade avaliada, onde os 6 são válidos.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta boa oferta de imóveis, porém, devido à desaceleração geral da economia, não mostra sinais de aquecimento, pelo contrário, sinaliza para um cenário de estagnação.

CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL:

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente no nível do logradouro para o qual entesta frente principal, com predominância de topografia em aclive.

Sobre o terreno, encontra-se edificada construção em alvenaria sendo atualmente utilizada pela Igreja Adventista do Sétimo Dia, porém a mesma não fará parte do presente estudo.

ZONEMAENTO:



- Zona Mista – ZM;

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é dividida em:

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

6 – AVALIAÇÃO

A determinação do valor de mercado do imóvel será embasada pelas diretrizes da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP:2011 através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a área dos imóveis, padrão de construções, estado de conservação e idade.

A pesquisa abrangeu elementos comparativos para valores de mercado, coletados na data da vistoria técnica e armazenadas em banco de dados, constantes do anexo 1.

Os elementos foram homogeneizados os seus fatores influenciantes, conforme tabela constante do anexo 1 resultando nos valores unitários para o imóvel avaliando:

Área do terreno - m ² (Matrícula)	855,73
Testada -	29,87
Fator Testada	1,0000
Prof. Equivalente	28,6485
Fator Prof.	1,0000
Fator Topografia (ative 5% a 10%)	0,8900
Fator Multi Testada	1,1000
Valor do Terreno:	R\$ 1.048.749,44

Ou em números redondos.

R\$ 1.050.000,00
(Hum Milhão e Cinquenta Mil Reais)
Data base – Março/2022

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos nas normas técnicas vigentes.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel, caráter removível, móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c) Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- e) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de qualquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

8 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 15 (quinze) folhas, impressas por computador em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 02 (dois) anexos, também rubricado pelo signatário.

São Paulo, 10 de Março de 2022.



Celso Carlos de Camargo Jr.

CAU A64120-0

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 167.240.0010-5			
Local do Imóvel: R DAS JAPAREIRAS, S/N - IGREJA COHAB ADVENTISTA LT 10 QD 2C A R C CEP 05868-800 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R S BENTO, 405 - 11 AO 14 AND CENTRO CEP 01011-100			
Contribuinte(s): CNPJ 60.850.575/0001-25 COHAB			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	856	Testada (m):	29,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	856		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	581	Padrão da construção:	6-B
Área ocupada pela construção (m²):	353	Uso:	templo
Ano da construção corrigido:	2001		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	661,00		
- da construção:	1.201,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	622.398,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	565.203,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.187.601,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/06/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	09/03/2022		
Número do Documento:	2.2022.002814478-1		
Solicitante:	CELSO CARLOS DE CAMARGO JUNIOR (CPF 218.308.068-07)		

ANEXO 02: HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA AMOSTRA

Rua das Japareiras - São Paulo - SP

DATA: 09/03/2022

Cálculo do Valor Unit. Básico para: Terreno

Área Terreno : 855,73 m² Grupo II - 4ª região ibape
 Índice Fiscal : 221,00 frente: 10,00 m M= 25 Mb= 40

DADOS DE MERCADO																			
Comparativo	Fator Fonte	Endereço dos comparativos	Informante	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Benfeitorias (R\$)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 2,00										Resultado da Aplicação dos Fatores (entre 0,50 e 2,0)	Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)
								testada	fator testada	Fator Multi Testada	profundidade equivalente	fator profundidade	topografia	fator topografia	índice fiscal	Fator Transporte	Fator Zona		
1	0,90	Estrada Itapecerica da Serra, 23460	C.D.O. - Emp. Imob. - (11) 2574-1825	1.200,00	1.800.000,00	1.081,74	321.907,53	20,000	1,000	1,000	60,000	1,000	0,950	1,053	248,00	0,89	1,000	0,94	1.016,84
2	0,90	Rua Edith Junqueira de Azevedo Marques, ao lado 50	C.D.O. - Emp. Imob. - (11) 2574-1825	1.610,00	3.200.000,00	1.788,82	-	32,000	1,000	1,000	50,313	1,000	0,900	1,111	428,00	0,52	1,000	0,63	1.126,96
3	0,90	Avenida Carlos Lacerda, 921	Imob. Paulista - (11) 5090-7070	796,00	2.000.000,00	2.097,49	130.399,50	20,000	1,000	1,000	39,800	1,000	0,950	1,053	315,00	0,70	1,000	0,75	1.573,12
4	0,90	Rua Pedro Faber, 149	Quadreto Neg. Imob. - (11) 5814-3866	641,00	950.000,00	1.333,85	-	18,000	1,000	1,000	35,611	1,000	0,900	1,111	323,00	0,68	1,000	0,79	1.053,74
5	0,90	Rua Pedro Faber, s/n	Quadreto Neg. Imob. - (11) 5814-3866	631,00	900.000,00	1.125,79	99.627,45	40,000	1,000	1,000	15,775	1,000	0,700	1,429	323,00	0,68	1,000	1,11	1.249,63
6	0,90	Avenida Carlos Lacerda, 1514	Sabbaini Imóveis - (11) 3584-7978	494,00	1.703.000,00	2.070,58	509.832,50	38,000	1,000	1,000	13,000	1,000	1,000	1,000	305,00	0,72	1,000	0,72	1.490,82
DESVIO PADRÃO 461,99																			

DESVIO PADRÃO 232,55

Soma 7.511,11
 Média Geral 1.251,85
Valor Unit. Homog. R\$ 1.251,85

Área do terreno - m² (Matrícula) 855,73
 Testada - 29,87
 Fator Testada 1,0000
 Prof. Equivalente 28,6485
 Fator Prof. 1,0000
 Fator Topografia (ative 5% a 10%) 0,8900
 Fator Multi Testada 1,1000
Valor do Terreno: R\$ 1.048.749,44

L.INFERIOR 876,30
 L.SUPERIOR 1.627,41

Soma Saneada: 7.511,11
Média Saneada: R\$ 1.251,85
 Desvio Padrão Saneado: 232,55

VALOR ARRENDONADO: **R\$ 1.050.000,00**

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa 145,54
11,63%

Limite Confiabilidade Superior: R\$ 1.397,39
 Limite Confiabilidade Inferior: R\$ 1.019,30

TERMO DE PERMISSÃO DE USO A TÍTULO PRECÁRIO E GRATUITO

Por este instrumento particular de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, com sede nesta Capital à Rua São Bento nº 405, 12º ao 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, neste ato representada, na forma prevista em seu Estatuto Social por seus Diretores ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COHAB-SP**, permite à entidade qualificada no campo 1 do Quadro Resumo integrante deste, doravante denominada simplesmente **PERMISSIONÁRIA**, o uso a título precário e gratuito do imóvel descrito no campo 3 do mesmo Quadro Resumo, nos termos do constante no Processo Interno e respectiva ata de reunião de Diretoria indicados no campo 2 do Quadro Resumo deste, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A COHAB-SP, nos termos do presente, concede em favor da **PERMISSIONÁRIA**, a Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito do imóvel descrito no campo 3 do Quadro Resumo. Também, por este instrumento, renova a permissão de uso anterior, se constante do campo 4 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA - A Permissão de Uso objeto deste Termo, que se restringe ao imóvel descrito no campo 3 do Quadro Resumo, é outorgada, pelo prazo constante do campo 4 do Quadro Resumo, contado a partir da lavratura deste.

Parágrafo Primeiro - Independentemente do prazo de vigência constante no campo 4 do Quadro Resumo, a **COHAB-SP** desde já, se reserva no direito de rescindir a Permissão de Uso a qualquer momento, mediante simples notificação expressa, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo - Havendo interesse, a **PERMISSIONÁRIA** poderá, também, rescindir esta Permissão de Uso, requerendo por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência e entregar junto com as chaves, os comprovantes de quitação das obrigações referentes ao imóvel na sede da **COHAB-SP**.

CLÁUSULA TERCEIRA - Esta Permissão de Uso é concedida para o fim especial e exclusivo, de utilização do imóvel para atividades comunitárias, incluindo as indicadas no campo 5 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA - Durante o período de duração deste ajuste, até a devolução efetiva das chaves à **COHAB-SP**, será de inteira responsabilidade da **PERMISSIONÁRIA** em relação ao imóvel:

- a) o pagamento integral de todas e quaisquer despesas de consumo de energia elétrica, gás, água, telefone e similares, condomínio, bem como, taxas de quaisquer natureza, ou eventuais impostos, multas, e também o I.P.T.U., que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto desta Permissão de Uso, inclusive decorrentes do seu uso ou das atividades nele desenvolvidas;
- b) a limpeza e conservação;
- c) todo e qualquer dano, prejuízo que possa sofrer o imóvel acima especificado, seus pertences e instalações;
- d) promover, por sua conta e risco todos os reparos que forem necessários à sua perfeita conservação, a fim de que ao término desta Permissão, possa devolvê-lo à **COHAB-SP**, nas mesmas condições em que o recebeu.

Parágrafo Primeiro - A **PERMISSIONÁRIA** deverá, a cada 06 (seis) meses, encaminhar à COHAB-SP a comprovação da quitação das obrigações contidas na letra "a" supra.

Parágrafo Segundo - As obrigações constantes desta cláusula retroagem até a data em que a **PERMISSIONÁRIA** tiver sido imitado na posse precária do imóvel, na hipótese de ocupação em período anterior a este termo.

CLÁUSULA QUINTA - A **PERMISSIONÁRIA** não poderá ceder o uso do imóvel permissionado a terceiros, ficando, ainda, obrigada a zelar pelo mesmo, não permitindo que outros sem a devida autorização desta Companhia dele se apossem ou utilizem, devendo dar conhecimento imediato à COHAB-SP de qualquer turbacão que porventura venha a se verificar. A **PERMISSIONÁRIA** será responsável por quaisquer danos causados ao imóvel, inclusive por seus usuários, membros, prepostos ou empregados.

CLÁUSULA SEXTA - Toda e qualquer obra ou modificação a ser introduzida no imóvel objeto do presente instrumento, deverá ser previamente submetida à apreciação da COHAB-SP e por esta expressamente aprovada por escrito.

CLÁUSULA SÉTIMA - Quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel objeto do presente Termo passarão a pertencer de pleno direito à COHAB-SP, incorporadas que ficam desde logo ao imóvel permissionado, não podendo constituir motivo de embargo ou retenção por parte da **PERMISSIONÁRIA** tal direito e, ao de pleitear qualquer indenização ou pagamento, que desde já renuncia expressamente.

RUBRICAS:

CLÁUSULA OITAVA - A **COHAB-SP** reserva o direito de, mediante vistoria a qualquer tempo, fiscalizar o exato cumprimento das obrigações estatuídas no presente termo.

CLÁUSULA NONA - A violação pela **PERMISSIONÁRIA** de qualquer das cláusulas ou condições aqui estabelecidas acarretará a revogação automática e de pleno direito do presente termo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se nesta hipótese, a devolver à **COHAB-SP** de imediato, a posse do imóvel em que estava investida.

CLÁUSULA DÉCIMA - A não restituição do imóvel à **COHAB-SP**, no prazo, a pedido, ou na ocorrência de inadimplemento das condições neste estabelecidas incluindo alteração do uso, caracterizará o esbulho possessório, e autorizará a sua retomada pela forma judicial cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica eleito o Foro da Comarca do Estado de São Paulo, no Juízo da Fazenda Pública, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e avençadas, as partes assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo indicadas, após o Quadro Resumo.

QUADRO RESUMO

1. PERMISSIONÁRIA

Nome: Instituto Adventista de Ensino

CNPJ nº 43.586.056/0001-82

End.: Estrada de Itapeçerica da Serra nº 5.859 – Capão Redondo, São Paulo

Representante legal: Diretor Presidente

Nome: Domingos José de Sousa

RG: 10.363.558-0

CPF: 200.071.084-00

2. Processo de Informação COHAB-SP nº 0754/07

1477ª Reunião de Diretoria - data: 22/01/2015

3. OBJETO DA PERMISSÃO DE USO

a) Tipo de Imóvel: Área com 855,73m² (Lote 10 da Quadra 2C)

b) Endereço: Av. das Japareiras s/nº

c) Conjunto Habitacional: Adventistas

d) Município: São Paulo

4. PRAZO DE VIGÊNCIA: 05 (cinco) anos.

5. FINALIDADE SOCIAL: Alfabetização de adultos e jovens e capacitação digital para o mercado de trabalho.

6. CLÁUSULAS ADICIONAIS: não há

São Paulo, 16 de junho de 2015.

PELA COHAB-SP

Raphael Mário Nöschese
Diretor de Patrimônio

Jair José Rodrigues
Diretor Comercial e Social

Marcus Vinicius dos Anjos G. de Freitas
Diretor Administrativo

PELA PERMISSIONÁRIA

Domingos José de Sousa
Diretor Presidente

TESTEMUNHAS

Andreino de Oliveira Neto

Andreino de Oliveira Neto
Assistente Administrativo I
Gerência de Patrimônio
COHAB-SP

Rézilene Alves

Rézilene Alves
Assistente Administrativo
Gerência de Patrimônio
COHAB-SP

ATA DA 1629ª REUNIÃO DE DIRETORIA DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, REALIZADA EM 24 DE MARÇO DE 2022 – CNPJ Nº 60.850.575/0001-25, NIRE Nº 3530005464-4.

Aos 24 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, às 11:00 horas, reuniu-se, no Gabinete da Presidência, à Rua São Bento, nº 405, 14º andar, a Diretoria da COHAB-SP. **PRESENÇA:** Diretor Presidente Alexandro Peixe Campos, Diretor Vice-Presidente José Ricardo Franco Montoro, Diretor Técnico e de Patrimônio Nilson Edson Leônidas, Diretora Administrativa Renata Maria Ramos Soares, Diretora Comercial Jully Karylin de Carvalho Silva, Diretora Social Raquel Berg da Silva, Diretor Financeiro Fabiano Calil Colussi, Diretor de Programas de Fomento Habitacional Ricardo Cabral Leal e Diretor de Participação José Alexandre Isídio. **CONVIDADO:** Dr. Francisco Bruno Neto, Chefe da Assessoria Jurídica. **SECRETÁRIA DESIGNADA:** Fabiane Malkomes Mendes. **PAUTA:** (1) **Elaboração de Decreto de Interesse Social para desapropriação do Terreno Vila Maria Alta – Lote 7 – Terra Nova; (DIPFH); (2). Desafetação da Área 2MS1 – Anália Franco – Lote 5 – TEEN Imobiliário (DIPFH); (3) Contratação de Gerenciadora para PPP (DIPFH); (4) Cessão dos terrenos de COHAB-SP e PMSP para as Concessionárias. (DIPFH); (5) Solicita autorização para a TRANSFERÊNCIA de domínio da área Antonio Sampaio – Lote 12 da PPP da Habitação Municipal (DIPFH); (6) Solicita autorização para alienação de imóvel localizado na Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista. (DITEC); (7) Informes da Diretoria Administrativa: Acordo Coletivo de Trabalho 2021; Decreto n. 59.496/20, art. 42 e art.43 - Controle Interno; e Curso de Governança Corporativa nas Empresas do Município de SP (DIADM). Havendo número legal, o Diretor Presidente deu início à reunião, passando a palavra para o Diretor de Programas de Fomento Habitacional, que passou a expor os primeiros itens pautados. (1) **Elaboração de Decreto de Interesse Social para desapropriação do Terreno Vila Maria Alta – Lote 7 – Terra Nova – PROCESSO SEI 7610.2021/0003523-4 (DIPFH).** Informa o Diretor de Programas de Fomento Habitacional acerca das providências que vem sendo adotadas pela sua Diretoria, visando à substituição área 11MN13, integrante do Lote 7 da PPP Municipal da Habitação, objeto do Contrato nº PPP 003/19, em decorrência de fato superveniente consistente das obras de construção da futura Estação do Jardim Julieta da Linha 19-Celeste pelo METRÔ. Os estudos indicaram a viabilidade técnica da área 23 – Vila Maria Alta, tendo sido iniciadas as medidas para a sua desapropriação para oportuna substituição. (2). **Desafetação da Área 2MS1 – Anália Franco – Lote 5 – TEEN Imobiliário – PROCESSO SEI 7610.2021/0002109-8 (DIPFH).** Informa o Diretor de Programas de Fomento Habitacional acerca das providências que vem sendo adotadas visando à desafetação e autorização para a Fazenda do Município alienar, mediante doação com encargo, à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP ou à Concessionária contratada pela Companhia, da área municipal localizada na Av. Regente Feijó, com a Rua Prof. Giuliane, Av. Ver. Abel Ferreira e Rua Jacob Fath, no Bairro Jardim Anália Franco, Subprefeitura de Aricanduva/Formosa/Carrão. Dita área é integrante do Contrato de Concessão nº PPP 02/19, Lote 5 da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, destinada à implantação de habitações de interesse social, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados e prestação de serviços correlatos, estando registrada sob as matrículas 131.150 e 131.152 do 9º Cartório de Registro de Imóveis como área verde, daí justificando a necessidade de desafetação por Lei Municipal. Informa ainda o Diretor que o Contrato de Concessão nº PPP 02/19 encontra-se na Etapa de Licenciamento, em avançado estágio de execução e aprovação dos projetos habitacionais, assumindo, portanto, caráter de urgência as providências ora informadas. Finalmente, importa informar que a minuta do Projeto de Lei já foi objeto de análise pelo nosso jurídico. (3) **Contratação de Gerenciadora para PPP (DIPFH).** Prossegue o Diretor de Programas de Fomento Habitacional informando que sua Diretoria vem realizando os estudos necessários com vistas à eventual contratação de uma gerenciadora para atuação no âmbito dos Contratos de Concessão originados da Parceria Público-Privada Habitacional. (4) **Cessão dos terrenos de COHAB-SP e PMSP para as Concessionárias (DIPFH).** Ainda com a palavra, o Diretor de Programas de Fomento Habitacional, visando contextualizar e situar o item “5” seguinte, faz uma breve exposição acerca da obrigação da COHAB-SP, enquanto Poder Concedente, de, no âmbito dos Contratos de Concessão firmados e emergentes da PPP Habitacional, disponibilizar às Concessionárias os imóveis neles contemplados, seja por meio de transferência dominial ou, alternativamente e por opção das Concessionárias, mediante outorga de instrumento público de mandato para fins de incorporação. (5) **Solicita autorização para a TRANSFERÊNCIA de domínio da área Antonio Sampaio – Lote 12 da PPP da Habitação Municipal (DIPFH).** Após os informes tratados nos itens anteriores, o Diretor de Programas de Fomento Habitacional expõe o presente item, apresentando o seguinte arrazoado: **“I. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS. Refiro-me à área denominada Antonio Sampaio que integra o Lote 12 da****

Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, cujo Contrato de Concessão nº PPP 06/19 celebrado em 12 de junho de 2019 teve seu prazo de vigência iniciado em 13 de junho de 2020 e que tem como objeto a implantação de Habitações de Interesse Social e Mercado Popular na Cidade de São Paulo, acompanhada de Infraestrutura Urbana, Equipamentos Públicos, Empreendimentos não Residenciais Privados e da Prestação de Serviços correlatos. Convém ressaltar que a PPP da Habitação Municipal contempla, dentre outros, imóveis de propriedade da Companhia, ociosos, não edificadas, subutilizados ou não utilizados e que não concorrem com os demais programas e ações habitacionais, sendo certo que entre as obrigações assumidas pela COHAB-SP está a de providenciar a disponibilização dessas áreas para as Concessionárias contratadas, nos prazos contratualmente previstos, mesmo para aqueles imóveis que não sejam de seu domínio. A área Antonio Sampaio insere-se nesta realidade, sendo que em 17/11/2021 foi emitido parecer favorável ao Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (SEI 6068.2021/0000385-7, cuja publicação no D.O.C. se deu em 19/11/2021. Neste sentido, a DIPFH, amparada no Contrato de Concessão e no Estatuto Social da COHAB-SP, propõe sua alienação mediante doação com encargo à Concessionária Consórcio Habita Brasil S.A, de forma que a COHAB-SP, na qualidade de Poder Concedente, cumpra com suas obrigações contratuais e a Concessionária, por sua vez, possa executar o objeto contratual nos prazos contratualmente previstos. II. **JUSTIFICATIVA.** É certo que no âmbito da Administração Pública, a doação de um bem não se processa por mera liberalidade, pois é necessário estar presente o interesse público. Assim, a doação de bem imóvel pela Administração Pública, ainda que possível, é medida excepcional. No caso em análise, não se trata de liberalidade, mas sim de obrigação imposta à COHAB-SP por força do Contrato de Concessão celebrado. Confira-se que o disposto na alínea "b" da cláusula 7.5 da avença ora em execução: 7.5. Quanto às áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE, este se obriga a:(b) enquanto não for promovida transferência dominial à CONCESSIONÁRIA, diligenciar para que o proprietário tabular viabilize a submissão aos processos de aprovação e licenciamento de todos os projetos necessários à IMPLANTAÇÃO junto aos órgãos técnicos e oficiais de registro competentes, inclusive providenciando as anuências e outorga de poderes exigíveis. A cláusula 7.6 do contrato de concessão dispõe ainda que: 7.6 Alternativamente à transferência de domínio das áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA poderá optar por receber a outorga de poderes, por instrumento público de mandato, para os fins específicos de cumprimento deste CONTRATO e para a promoção de parcelamentos de solo e incorporações imobiliárias, estas de acordo com a Lei nº 4591, de 1964, e suas modificadoras. Não se pode olvidar que o procedimento previsto no Contrato de Concessão da PPP está em perfeita harmonia com as disposições estatutárias da Companhia, na medida em que o artigo 5º do Estatuto Social da COHAB-SP ao estabelecer as finalidades da Companhia, prevê em seus incisos III e IV a alienação de terrenos de sua propriedade, mediante licitação pública, bem como a realização de doações desde que representem atividades operacionais atinentes aos seus objetivos e finalidades estatutárias. Veja-se o interesse público envolvido e devidamente demonstrado, vez que o imóvel encontra-se inserido em um programa habitacional de interesse social, que prevê para a região de Santana-Tucuruvi a implantação de 401 unidades habitacionais, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e empreendimentos não residenciais privados. Não se pode olvidar que a alienação prevista no artigo 5º acima indicado está condicionada à autorização da Assembleia Geral e referendo do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o inciso III do artigo 242 do Estatuto ao cuidar das atribuições da Diretoria, disciplina que por decisão unânime, ela poderá efetuar a doação, condicionada à fixação de encargos ao donatário, desde que esta esteja alinhada aos objetivos sociais, autorizada pela Assembleia Geral e referendada pelo Conselho da Administração. A doação, desta feita, é onerosa devendo assim constar, de seu instrumento. A alienação da área à Concessionária para a implantação de unidades habitacionais está perfeitamente alinhada à finalidade primordial da empresa, qual seja, tornar acessível, às classes de menor renda a aquisição da casa própria. A transferência dominial a título de doação com encargo, que ora se apresenta, deve conter as seguintes condições: (a) o imóvel deverá estar vinculado, exclusivamente, para a implantação do objeto do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, observando-se os termos e as condições disciplinadas no aludido instrumento contratual, que permanecem inalteradas; (b) o donatário fica obrigado a manter, no imóvel cedido, em local visível, placa de identificação nos termos estabelecidos pela COHAB; e (c) os encargos deverão ser informados ao serviço registral para constar na matrícula do imóvel. Adicionalmente, ressaltamos que a área Antônio Sampaio, de propriedade da COHAB-SP, está livre e inserida em Zona de Interesse Social – ZEIS 2. A área localiza-se junto ao alinhamento da Avenida Comandante Paiva Sampaio, Rua Manuel de Moura e Rua Cristóvão Bezerra Dantas, Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com 5.089,00 m², objeto da matrícula 85.246 do 15º CRI, tendo sido adquirida por meio do processo de desapropriação nº 0008739-46.2013.8.26.0053 da 3ª Vara da Fazenda Pública por R\$ 7.537.328,07 (jun/2015), consoante laudo de avaliação anexo. É notório, portanto, que se trata de medida necessária para o aperfeiçoamento e

cumprimento do objeto contratual, de modo que a Concessionária proceda a execução contratual e a conseqüente implantação das 401 unidades habitacionais. **III. DA PROPOSTA.** Assim justificado, e na certeza de que será autorizada a transferência dominial aqui apresentada, nos termos das cláusulas 7.5 e 7.6 do Contrato de Concessão nº PPP 06/19 combinado com inciso III do artigo 24 e artigo 5º do Estatuto Social da COHAB-SP, venho formalizar a proposta de alienação da área denominada "Antonio Sampaio, acima identificada, mediante doação com encargo à Concessionária Consórcio Habita Brasil S.A. para a implantação de 401 unidades habitacionais no âmbito da PPP da Habitação Municipal da Cidade de São Paulo, com destinação final às famílias beneficiárias. **IV. SOLICITAÇÃO DE DELIBERAÇÃO:** Visando à regularidade dos procedimentos, e com o meu voto favorável, SOLICITAMOS autorização para a doação com encargo da área ANTÔNIO SAMPAIO em consonância com o Estatuto Social da Companhia, de forma que se possa dar cumprimento ao disposto no Contrato de Concessão nº PPP 06/19." **DELIBERAÇÃO:** a Diretoria, a unanimidade, aprovou a transferência de domínio à Concessionária Consórcio Habita Brasil S/A, da área denominada "Antonio Sampaio", integrante do Lote 12 objeto do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, localizada junto ao alinhamento da Avenida Comandante Paiva Sampaio, Rua Manuel de Moura e Rua Cristóvão Bezerra Dantas, Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com 5.089,00 m², matrícula 85.246 do 15º CRI, transferência esta que se fará por meio de doação com o encargo de implantação de 401 unidades habitacionais, com destinação final às famílias beneficiárias, tudo no âmbito e para cumprimento do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, emergente da Concorrência Internacional COHAB-SP 001/2018 - PPP da Habitação Municipal da Cidade de São Paulo. **(6) SOLICITA autorização para alienação de imóvel localizado na Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista (DITEC).** Passada a palavra ao Sr. Diretor Técnico e de Patrimônio, que expôs o tema: "Considerando que: O imóvel em referência já se encontra ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino, que manifestou interesse na aquisição da área; A área é objeto de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, desde 2008, sendo o último instrumento firmado embora tenha tido seu prazo de vigência expirado em 16 de junho de 2020, a Entidade permanece na posse e mantém além do Templo religioso, curso de alfabetização de adultos e jovens, além de capacitação digital para o mercado de trabalho É pertinente a análise de nova destinação (alienação) em consonância com a constatação do interesse por parte do ocupante e/ou eventuais outros que possam se interessar, somado ao fato de que o Lote não atende aos critérios para construção de unidades habitacionais (atividade principal da Cia.) pela sua dimensão; A exemplo de outros ativos da Companhia, a alienação da área em questão permitirá viabilizar recursos a curto ou médio prazo, com vistas à reinvestimentos nas metas estabelecidas em cumprimento à provisão habitacional de interesse social que constitui nossa principal atividade fim; O assunto aqui tratado já foi objeto de deliberações da Diretoria por meio das Atas da 1582ª de 05/06/2019 e 1586ª de 02/10/2019 de Reunião de Diretoria, bem como a Ata da 596ª Reunião do Conselho de Administração de 12/12/2019 e da Ata da 168ª Assembleia Geral Extraordinária de 20/02/2020, todas com aprovações favoráveis à alienação da área. O valor de avaliação da área referência março de 2022 é de R\$ 1.050.000,00 (hum milhão e cinquenta mil reais). Com o meu voto favorável, solicitamos autorização para alienação da área em questão, no estado em que se encontra e com observância da legislação que rege o assunto." Explica adicionalmente o Diretor Técnico e de Patrimônio que a matéria, embora já submetida a todas as instâncias para fins de aprovação, foi debatida na 1612ª Reunião de Diretoria, realizada em 17/12/2020, ocasião em que avaliação técnica apontava para o imóvel valor inferior ao da avaliação que balizou as autorizações colegiadas. Em razão do tempo decorrido, informa o Diretor ter sido providenciado novo laudo, ora avaliando o imóvel em R\$1.050.000,00, valor este compatível com o apresentado ao Conselho de Administração e em Assembleia (R\$ 1.040.000,00), razão pela qual entende pelo prosseguimento. **DELIBERAÇÃO:** a Diretoria, a unanimidade, toma ciência do quanto exposto e autoriza o prosseguimento, pelo Diretor Técnico e de Patrimônio, dos procedimentos visando à alienação do imóvel aqui identificado, por meio de procedimento licitatório, em conformidade com as autorizações já obtidas junto ao Conselho de Administração e à Assembleia de Acionistas. **(7) Informes da Diretoria Administrativa: Acordo Coletivo de Trabalho 2021; Decreto n. 59.496/20, art. 42 e art.43 - Controle Interno; e Curso de Governança Cooperativa nas Empresas do Município de SP (DIADM).** Passada a palavra à Diretora Administrativa, os presentes foram informados do resultado das negociações atinentes ao Acordo Coletivo, enaltecendo os pontos positivos da composição levada a efeito e já também informando que terão início as negociações para o Acordo Coletivo de 2022. Em outro informe, a Diretora Administrativa pontuou a necessidade de observância aos artigos 42 e 43 do Decreto Municipal nº 59.496/20, que assim dispõem: "Art. 42. Todos os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal deverão designar responsável pelo respectivo controle interno, a quem caberá a articulação necessária à efetivação das atividades referidas no parágrafo único deste artigo e a pertinente interligação com a Controladoria Geral do Município. Parágrafo único. O planejamento e o desenvolvimento das atividades pertinentes ao controle interno, conforme referido no "caput" deste artigo,

deverão considerar as diretrizes e orientações da Controladoria Geral do Município e englobarão as seguintes medidas: I – a análise das principais situações administrativas, contratuais e orçamentárias; II – a verificação dos fluxos, trâmites e prazos processuais; III – o acompanhamento do atendimento das demandas da Controladoria Geral do Município, bem como do Tribunal de Contas do Município, do Ministério Público e das respostas a outros Órgãos do Controle Externo, do Poder Judiciário e do Poder Legislativo; IV – o monitoramento dos principais programas do órgão ou entidade, apontando eventual falta de condição para atingimento de metas; V – a verificação da qualidade do atendimento prestado pelo órgão ou entidade em suas diversas modalidades; VI – o acompanhamento e a avaliação dos atos de gestão, com vistas à mitigação dos pontos de fragilidade e suscetibilidade à corrupção; VII – o incentivo às boas práticas voltadas ao aprimoramento do controle interno; VIII – a apresentação de relatório periódico ao titular do Órgão ou entidade, com apontamento de correções e sugestões de melhoria. Art. 43. O titular do órgão ou entidade da Administração Pública Municipal indicará à Controladoria Geral do Município, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de publicação deste decreto, o agente público responsável pelo controle interno, preferencialmente dotado de conhecimentos específicos na área. Parágrafo único. Caso o Órgão ou entidade possua unidade específica com atribuições de controle interno ou unidades que já tenham, dentre suas atribuições, o desenvolvimento das atividades referidas no parágrafo único do artigo 50 deste decreto, caberá ao responsável pelo controle interno o monitoramento das medidas por elas desenvolvidas, bem como a articulação e contato com a Controladoria Geral do Município para o que couber.” Prossegue informando que para RCI – Responsável pelo Controle Interno da COHAB-SP foi designado o funcionário Luciano Souza Paes Cruz Filho, Coordenador de Processos e Qualidade, lotado na DIADM, tendo sido solicitada, por meio do PROCESSO 7610.2022/0000638-4, a indicação de um ponto focal no Jurídico, com a atribuição de fornecer ao RCI informações acerca das auditorias realizadas na Companhia, bem como das solicitações da Ouvidoria oriundas da CGM, assim possibilitando uma melhoria nos processos internos com vistas ao cumprimento do citado decreto. Finalmente, recomenda a Diretora Administrativa aos demais diretores o curso de Governança Corporativa nas Empresas do Município de SP, compartilhando a sua experiência. **ENCERRAMENTO:** Não havendo outros assuntos a serem tratados, o Diretor Presidente da COHAB-SP determinou o encerramento da reunião, dela sendo lavrada a presente ata, que vai por todos assinada e rubricada.

São Paulo, 24 de março de 2022.

Alexsandro Peixe Campos
Diretor Presidente

José Ricardo Franco Montoro
Diretor Vice-Presidente

Nilson Edson Leônidas
Diretor Técnico e de Patrimônio

Fabiano Calil Colussi
Diretor Financeiro

Renata Maria Ramos Soares
Diretora Administrativa

Ricardo Cabral Leal
Diretor de Programas de Fomento Habitacional

Raquel Berg da Silva
Diretora Social

Jully Karylin de Carvalho Silva
Diretora Comercial

José Alexandre Isídio
Diretor de Participação

Francisco Bruno Neto
Chefe da Assessoria Jurídica

Fabiane Malkomes Mendes
Secretária Designada