

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22

EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

DATA E HORÁRIO LIMITE PARA O RECEBIMENTO DOS ENVELOPES:

05 DE OUTUBRO DE 2023 – até as 10h30.

SESSÃO DE ABERTURA: 05 DE OUTUBRO DE 2023 – até as 10h30.

LOCAL:

**Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo - Capital,
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL.**

ÍNDICE

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

QUADRO RESUMO	3
1. DO PREÂMBULO.....	4
2. DA ENTREGA DO ENVELOPE.....	4
3. DO OBJETO	4
4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
5. DAS INFORMAÇÕES	5
6. DO LOCAL DE EXECUÇÃO	
7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO	6
8. DOS IMPEDIMENTOS AO CREDENCIAMENTO	6
9. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE DA DOCUMENTAÇÃO.....	7
10. DA DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO	8
11. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO.....	9
12. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO.....	9
13. DA IMPUGNAÇÃO / DOS RECURSOS	10
14. DO TERMO DE COMPROMISSO	10
15. DA REMUNERAÇÃO.....	11
16. DOS PROCEDIMENTOS PARA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO.....	11
17. DAS ATRIBUIÇÕES / OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO.....	11
18. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-SP.....	14
19. DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS	15
20. DAS PENALIDADES.....	15
21. DA EXCLUSÃO DO CADASTRO.....	15
22. DOS NOVOS CREDENCIAMENTOS	16
23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17
ANEXO 1.....	19
TERMO DE COMPROMISSO	19
ANEXO 2.....	22
MODELO DE DECLARAÇÃO – CONTRA - RECIBO.....	22
ANEXO 3.....	24
MODELO DE DECLARAÇÃO – SITUAÇÃO REGULAR PARA O EXERCÍCIO DE LEILOEIRO.....	24
ANEXO 4.....	25
MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO AO CREDENCIAMENTO	25
ANEXO 5.....	26
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR.....	26
ANEXO 6.....	27
MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO	27
ANEXO 7.....	28
MODELO DE DECLARAÇÃO - LEILOEIRO NÃO CADASTRADO JUNTO À PMSP.....	28
ANEXO 8.....	29
TERMO DE REFERÊNCIA.....	29

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

QUADRO RESUMO
CRENCIAMENTO Nº 001/22
PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9
1. Objeto: CRENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.
2. ABERTURA da SESSÃO: 05 DE OUTUBRO DE 2023 – até as 10h30.
3. ENTREGA DOS ENVELOPES: até a data e horário 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. Prazo de Vigência: O prazo de vigência do credenciamento será de 12 meses, renováveis por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.
6. Critério de classificação: sorteio a ser realizado pela COHAB-SP através de sessão pública.
7. Pagamento: o leiloeiro oficial credenciado receberá o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda de cada imóvel alienado, a ser pago pelo comprador no ato do leilão.
8. Local de públicos leilões de imóveis: local e endereço completo a ser determinado pela COHAB-SP.
9. Penalidades: 9.1. Advertência; 9.2. Se o Leiloeiro inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, a COHAB-SP comunicará a Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP, para as medidas de sua alçada, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no artigo 82 da Lei Federal 13.303/2016, em especial quanto à prestação de contas, informações ou pagamentos, na seguinte forma: 9.2.1. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da comissão recebida do(s) arrematantes(s) vencedor(es) no leilão; 9.2.2. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, por prazo não superior a 2 (dois) anos.
10. Informações/Esclarecimentos: das 9h às 16h30h. - até 03 (três) dias úteis anteriores à abertura: protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo – SP ou por e-mail: copel@cohab.sp.gov.br. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
11. Observação: As informações deste Quadro Resumo não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e apresentação dos documentos.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1. DO PREÂMBULO

1.1. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – **COHAB-SP**, com sede na Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122 - São Paulo - Capital, **TORNA PÚBLICO**, para conhecimento de quantos possam se interessar que, por meio da Comissão Permanente de Licitação, realizará inscrições para o **CRENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS**, o qual será processado e julgado em conformidade com o Regulamento **Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP, Lei Federal nº 13.303/16** atualizada, da **Lei Municipal nº 13.278/02**, com as alterações introduzidas pela **Lei Municipal nº 14.145/06** e demais normas legais aplicáveis e, ainda, as disposições deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.

1.2. O Edital e seus anexos técnicos poderão ser obtidos e consultados por meio do site www.cohab.sp.gov.br no campo editais e chamamentos através do link [Licitações - COHAB SP](#).

2. DA ENTREGA DO ENVELOPE

2.1. O **Envelope**, deverá ser entregue atendendo ao disposto nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

2.2. Os interessados deverão apresentar a documentação exigida no item 10 deste Edital.

2.3. A **SESSÃO DE ABERTURA** dos envelopes será realizada na sala de licitação da **COPEL**, na data, horário e local estabelecidos nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo.

3. DO OBJETO

3.1. CRENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

3.2. O objeto deste credenciamento deverá ser executado no local e endereço completo a ser determinado pela COHAB- SP correndo por conta do LEILOEIRO todas as despesas relativas a encargos trabalhistas previdenciárias, transporte de pessoal e de equipe, publicações e qualquer outras decorrentes da execução do objeto do presente edital.

3.3. Caberá ao leiloeiro oficial qualificado, pessoalmente a condução dos leilões especificados, somente podendo delegar as funções a um preposto nas hipóteses previstas no artigo 11 do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com a estrita observância das disposições estabelecidas nos artigos 12 e 13, deste diploma regulamentar e desde que haja



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

prévia anuência da COHAB-SP.

3.4. Cada leiloeiro realizará leilões para o máximo de (4) quatro imóveis.

3.5. A COHAB-SP poderá solicitar a realização de Leilão para a alienação de 1 (um) a 4 (quatro) imóveis.

3.6. Sendo mais de um imóvel para o mesmo leilão, cada lote deverá ser de apenas 1 (um) imóvel.

3.7. Após a realização do Leilão ou Leilões referentes à alienação de quatro imóveis, será convocado o próximo leiloeiro oficial credenciado para realização dos próximos leilões de outros quatro imóveis, obedecida sempre a ordem classificatória final deste credenciamento, e assim sucessivamente.

3.8. A alienação do(s) imóvel (is) no primeiro leilão, não poderá ser realizada por valor inferior ao da avaliação. No caso de aquisição derivada de execução de financiamento com garantia fiduciária deverá ser observado o disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97.

3.9. Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

3.10. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar deste Credenciamento as pessoas físicas, capazes, devidamente matriculadas como leiloeiros oficiais perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo, de acordo com as disposições do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal n.º 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933 e a Instrução Normativa DREI nº 72/2019, alterada pelas IN DREI n.º 74/2020 e IN DREI n.º 80/2020, do DNRC – Departamento Nacional de Registro do Comércio, e que apresentem a documentação exigida, no item 10 deste Edital.

4.2. Os leiloeiros terão por função a venda, mediante público leilão, de bens que lhes são confiados para esse fim.

4.3. É pessoal o exercício das funções de leiloeiro, que não poderá exercê-las por intermédio de pessoa jurídica e nem delegá-las, senão por moléstia ou impedimento pessoal, a seu preposto, cabendo ao leiloeiro comunicar o fato à Junta Comercial, nos termos do Art. 11 e seguintes do Decreto n.º 21.981, de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427, de 01/02/1933.

5. DAS INFORMAÇÕES



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

5.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o credenciamento poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, assinado pelo leiloeiro, apresentado nos termos do item 10 do QuadroResumo.

5.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada a comunicação personalizada.

5.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

5.4. Os interessados poderão acessar o DOC por meio dos endereços eletrônicos www.imprensaoficial.com.br e www.prefeitura.sp.gov.br.

6. LOCAL E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

6.1. Os leiloeiros serão convocados para realização de leilões de acordo com a ordem classificatória final.

6.2. Todos os leilões deverão ser realizados preferencialmente de forma eletrônica e, quando necessário, também na forma presencial.

6.3. A plataforma de leilão eletrônico a ser disponibilizada pelo Leiloeiro Oficial Contratado deverá atender minimamente, quando da contratação, os seguintes requisitos:

6.3.1. Apresentação dos lotes;

6.3.2. Especificações técnicas relevantes sobre os bens considerados genericamente inservíveis e seu estado de conservação;

6.3.3. Classificação dos bens considerados inservíveis;

6.3.4. Laudo de avaliação;

6.3.5. Preço do bem ou do lote.

6.4. Os bens alienados deverão estar em exposição nos locais indicados no site, com a descrição de cada lote (se houver mais de um), para a visitação dos interessados.

6.5. O Leiloeiro Oficial Contratado deverá elaborar, juntamente com o plano de trabalho, as ações de marketing e submetê-la à COHAB-SP para validação, com o objetivo de atingir ao máximo os possíveis segmentos interessados na arrematação dos bens considerados inservíveis, através de mídia eletrônica e/ou impressa.

6.6. Caberá ao LEILOEIRO todas as despesas relativas a encargos trabalhistas previdenciárias, transporte de pessoal e de equipe, publicações e qualquer outras decorrentes da execução do objeto do procedimento.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

6.7. Caberá ao leiloeiro oficial qualificado, pessoalmente a condução dos leilões especificados, somente podendo delegar as funções a um preposto nas hipóteses previstas no artigo 11 do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 01/02/1933, com a estrita observância das disposições estabelecidas nos artigos 12 e 13, deste diploma regulamentar e desde que haja prévia anuência da COHAB-SP.

6.8. A alienação do(s) imóvel (is) no primeiro leilão, não poderá ser realizada por valor inferior ao da avaliação. No caso de aquisição derivada de execução de financiamento com garantia fiduciária deverá ser observado o disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97.

6.9. Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

6.10. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

7. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO

7.1. O Credenciamento terá prazo estabelecido no **item 5** do Quadro Resumo, contando a partir da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.

8. DOS IMPEDIMENTOS AO CREDENCIAMENTO

8.1. Constituem-se impedimentos ao Credenciamento de leiloeiros oficiais:

8.1.1. Serem funcionários da **COHAB-SP** ou membros de sua administração.

8.1.2. Serem servidores públicos da Prefeitura do Município de São Paulo.

8.1.3. Leiloeiros que possuam restrições quanto à capacidade técnica, à personalidade ou capacidade jurídica, à idoneidade financeira e à regularidade fiscal.

8.1.4. O Leiloeiro destituído ou suspenso do exercício da função, de acordo com as disposições do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal nº 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933 e a Instrução Normativa DREI nº 72/2019, alterada pelas IN DREI nº 74/2020 e IN DREI nº 80/2020, do DNRC – Departamento Nacional de Registro do Comércio.

8.1.5. Estejam impedidos de licitar, contratar ou transacionar com a Administração Direta ou Indireta.

8.1.6. Sejam declarados inidôneos por ato do Poder Público.

8.1.7. Que eventualmente estejam movendo ação judicial contra **COHAB-SP**.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE DA DOCUMENTAÇÃO

9.1. Os documentos deverão ser apresentados em envelope único, opaco, indevassável, impedindo a identificação do seu conteúdo, lacrado e subscrito com os seguintes dados:

9.1.1. Endereçamento:

- **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo COHAB-SP**
- **Comissão Permanente de Licitação - COPEL**

9.1.2. Referência ao conteúdo:

- **ENVELOPE DOCUMENTAÇÃO – CREDENCIAMENTO nº __/22** -
- **Processo sei nº 7610.2022/0001146-9.**

9.2. Os documentos deverão:

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

9.2.1.1. 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, exceto para as certidões negativas dos distribuidores, cujos prazos deverão estar em conformidade com os subitens

10.7 e 10.8 deste Edital, se outro prazo não constar do próprio documento.

9.2.2. Ser apresentados em original ou 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.

9.2.3. Ser subscritos pelo leiloeiro oficial ou procurador com poderes específicos, com a identificação clara de seu subscritor.

9.2.4. 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 CPF, IE e CCM).

9.2.5. Estar rubricados, colecionados e numerados em ordem sequencial, **PREFERENCIALMENTE SEM GRAMPOS E SEM FUROS** de acordo com as prescrições deste Edital.

9.3. A aceitação dos documentos obtidos via internet ficará condicionada à confirmação de sua autenticidade e validade, também por meio eletrônico.

9.4. Não serão aceitas certidões positivas de débito, exceto quando constar da própria certidão ressalva que autorize a sua aceitação.

9.5. Os Leiloeiros deverão apresentar os documentos estritamente necessários, evitando duplicidade e a inclusão de outros, supérfluos ou dispensáveis.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.6. 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.

10. DA DOCUMENTAÇÃO PARA CREDENCIAMENTO

10.1. Para solicitar seu Credenciamento os interessados deverão apresentar sua solicitação na forma do **MODELO – PEDIDO DE CREDENCIAMENTO** constante do **ANEXO 9**, acompanhado da seguinte documentação:

10.1.1. Relativa à Habilitação Jurídica:

I - Documento de identidade do Leiloeiro Oficial ou outro documento oficial de identificação com foto e CPF;

II - Certidão de matrícula como Leiloeiro Oficial emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ou declaração atestando a situação de regularidade do leiloeiro para o exercício da profissão perante a JUCESP, nos termos do Decreto Federal número 21.981, de 19/10/1932, e da Instrução Normativa número 113, de 28/04/2010, expedida pelo Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC);

III - Certidões negativas de antecedentes criminais e certidão de distribuição de feitos cíveis das Justiças Federal, Estadual e Eleitoral.

10.1.2. Relativa à sua Regularidade Fiscal e Trabalhista:

I - Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

II - Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal do local onde esteja registrada a matrícula do Leiloeiro, mediante apresentação de Certidão de Quitação de Tributos e Certidão quanto à Dívida Ativa ou outras equivalentes, na forma da lei;

III - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

IV - Prova de regularidade com o FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal, ou se não for empregador, declaração nestes termos;

V - Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho por meio de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VI - Certidão Negativa de Insolvência Civil, expedida em seu domicílio, emitida, no



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

máximo, 60 (sessenta) dias anteriores à sua apresentação;

VII - Certidões Negativas ou Positivas com efeito de negativa, execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física; para o Estado de São Paulo, acessar o link <https://esaj.tjsp.jus.br/sco/abrirCadastro.do> - selecionar a opção DISTRIBUIÇÃO CIVIL EM GERAL ATÉ 10 ANOS;

10.1.3. Relativa à sua Qualificação Técnica:

I - Prova do exercício regular da profissão de leiloeiro(a) oficial **por não menos que três anos** Devidamente matriculados na Junta Comercial de um dos Estados da Federação ou do Estado de São Paulo - JUCESP, à época do requerimento de credenciamento.

II - Atestado(s) de Capacidade Técnica em nome do Proponente, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove ter realizado satisfatoriamente leilão de bens imóveis, envolvendo a utilização de plataforma eletrônica de leilão online;

10.1.4. Deverão ser apresentadas também no envelope documentação, as seguintes **DECLARAÇÕES:**

10.1.4.1. Declaração, firmada pelo participante, atestando que está em situação regular para o exercício da profissão, não estando destituído ou suspenso do exercício da função de leiloeiro pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos do modelo acostado no Anexo 3.

10.1.5. Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo ao Credenciamento e aceitação das condições deste Edital e seus anexos, nos termos do Anexo 4 deste Edital.

10.1.6. Declaração de que não emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e tampouco menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz, em cumprimento ao disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, nos termos do Anexo 5 do Edital.

10.1.7. Declaração de Rigorosa Observância das Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, constantes da Consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria n.º 3.214/78 do Ministério do Trabalho, e de outras disposições acerca da matéria, em atendimento ao disposto no parágrafo único do Artigo 117 da Constituição do Estado de São Paulo, nos termos do Anexo 6 deste Edital.

10.1.8. Declaração, firmada pelo participante, atestando que está em situação regular para o exercício da profissão, não estando destituído ou suspenso do exercício da função de leiloeiro pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos do Anexo 3 deste Edital.

11. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO

11.1. Os leiloeiros serão credenciados pela Comissão conforme estabelecido no



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

item 6 do Quadro Resumo deste Edital, atendidas as especificações deste **CRENCIAMENTO**.

11.2. A Comissão Permanente de Licitação procederá à análise da documentação apresentada pelos interessados nos termos do item 10 deste Edital.

11.3. Serão credenciados pela Comissão Permanente de Licitação apenas os interessados que forem considerados aptos em todos os requisitos exigidos neste Edital e na legislação em vigor.

11.4. A ausência ou irregularidade de qualquer documento impedirá o Credenciamento.

11.5. A lista dos credenciados será divulgada mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo –DOC.

11.6. Da decisão proferida pela Comissão Permanente de Licitação caberá recurso, nos termos da Legislação vigente.

12. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

12.1. Decorrido o prazo recursal contra o julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a **COPEL** encaminhará o processo à Autoridade Superior para a **HOMOLOGAÇÃO** e a **ADJUDICAÇÃO** deste procedimento de Credenciamento.

13. DA IMPUGNAÇÃO / DOS RECURSOS

13.1. O presente Edital poderá ser impugnado, no todo ou em parte, de acordo com as prescrições contidas no artigo 87 da Lei Federal n.º 13.303/16.

13.1.1. O pedido de impugnação deverá ser protocolado até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública, devendo a **COHAB-SP** julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.

13.2. As disposições regulamentares em matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal nº 13.303/16, obedecidos rigorosamente os prazos e processamentos ali consignados.

13.2.1. Os recursos deverão ser apresentados no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação da decisão de credenciamento ou indeferimento de credenciamento.

13.3. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamações de qualquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo representante legal da licitante, com comprovação dessa qualidade, protocolados na **COPEL**, no endereço indicado no item 4 do Quadro Resumo do presente Edital, no horário das 9h às 17h, em estrita observância ao respectivo prazo legal.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

13.4. As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da COPEL para análise e, se for o caso, reconsideração da decisão que deu origem a irrisignação da licitante. Na hipótese de manutenção da decisão, a COPEL encaminhará o recurso à autoridade superior, devidamente informado, para decisão, com observância dos prazos legais.

13.5. As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

13.6. A interposição do recurso será comunicada às demais licitantes, que poderão impugná-lo no prazo legal.

14. DO TERMO DE COMPROMISSO

14.1. Para realização dos leilões a **COHAB-SP** celebrará com o leiloeiro oficial designado, Termo de Compromisso, conforme anexo 1 deste Edital.

14.2. A **COHAB-SP** ao constatar a necessidade de realização de leilões efetuará a convocação dos credenciados para assinatura do Termo de Compromisso.

14.2.1. No ato da convocação deverão comparecer para assinar o Termo de Compromisso, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da data do recebimento da convocação.

14.3. O Termo de Compromisso deverá ser assinado pelo Leiloeiro Oficial ou procurador – mediante apresentação dos instrumentos necessários à comprovação daquela qualidade (procuração, cédula de identidade, etc.)

14.4. Se o leiloeiro oficial não comparecer para assinar ou não aceitar o Termo de Compromisso, a **COHAB-SP** convocará os leiloeiros remanescentes, na ordem de Credenciamento nos termos do subitem 16.2 deste Edital, podendo sofrer a sanção constante do subitem 22.1 deste Edital, em caso de recusa imotivada.

14.5. O Termo de Compromisso será expedido em três vias, sendo uma anexada ao respectivo processo de Público Leilão.

15. DA REMUNERAÇÃO

15.1. A remuneração dos serviços prestados pelo Leiloeiro, será de acordo com o **item 7** do Quadro Resumo deste Edital.

15.2. A **COHAB-SP** não será responsável pela cobrança da comissão devida pelos arrematantes, nem pelos gastos que o leiloeiro tiver de despender para recebê-la.

15.3. A **COHAB-SP** não responderá pela ocorrência de suspensão ou anulação do público leilão por ordem judicial recebida antes, durante ou após a realização dos pregões pelo

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

que nada lhe poderá ser cobrado, assim todo e qualquer risco decorrente de tais ocorrências serão assumidos, exclusivamente pelo leiloeiro.

16. DOS PROCEDIMENTOS PARA ATUAÇÃO DO LEILOEIRO

16.1. Realizada a análise da documentação apresentada, os selecionados serão formalmente comunicados do seu Credenciamento através de publicação na Imprensa Oficial, podendo ser convocados para evento específico, quando a **COHAB-SP** a seu critério, julgar necessário.

16.2. Os leiloeiros credenciados serão convocados pela **COHAB-SP**, observada a escala de antiguidade, para formalização do Termo de Compromisso, conforme disposições no item 14 deste Edital, bem como para retirada da relação de bens e sua avaliação, da autorização de venda devidamente assinada pela Autoridade Superior e chaves dos imóveis.

16.2.1. Para a assinatura do Termo de Compromisso a **COHAB-SP** fará consulta ao **CADIN** no site <http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadin/> para a devida constatação de que o Leiloeiro Credenciado não esteja inscrita no **CADIN** – Cadastro Informativo Municipal da Prefeitura do Município de São Paulo.

16.2.1.1. No caso da existência de registro no **CADIN MUNICIPAL** ficará a **COHAB-SP** impedida de celebrar o ajuste, conforme as disposições do artigo 3º, inciso I, da Lei Municipal nº 14.094/05 regulamentada pelo Decreto Municipal nº 47.096/2006.

16.3. Quando todos os leiloeiros credenciados tiverem realizado pelo menos um evento, a **COHAB-SP** retornará o mesmo ao início da lista, para nova convocação, para que atuem novamente e assim por diante.

16.4. Caso o leiloeiro convocado para assinatura do Termo de Compromisso não possa atuar no público leilão para qual foi designado e desde que não haja preposto que possa representá-lo, deverá apresentar **justificativa** por escrito, devendo os motivos serem razoáveis e devidamente aceitas pela **COHAB-SP**, sob pena de descredenciamento.

16.4.1. O leiloeiro enquadrado na disposição contida no subitem 16.4 deverá aguardar toda a distribuição da lista de credenciado, para que possa ser novamente convocado na ordem de escala.

17. DAS ATRIBUIÇÕES / OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

17.1. Competirá ao leiloeiro oficial a realização de públicos leilões de imóveis, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade destes imóveis em nome da **COHAB-SP**.

17.2. Ao Leiloeiro credenciado, além das obrigações estabelecidas em lei, em



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

especial aquelas constantes da Lei Federal 13.303/16 e no Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal n.º 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933, compete:

17.3. As obrigações do leiloeiro são aquelas constantes deste Edital e do Termo de Compromisso que o integra (anexo 1).

17.4. O leiloeiro credenciado se obriga, ainda, a manter, durante a vigência do Credenciamento, todas as condições exigidas neste Edital, inclusive quanto à validade de cada documento, assumindo, ainda, a obrigação de apresentar, no ato de assinatura do termo de compromisso, sob pena de não participar do evento, os comprovantes devidamente atualizados da documentação vencida.

17.5. O leiloeiro, após a sua seleção para fazer parte do cadastro de leiloeiros, deverá manter atualizados os seus dados cadastrais, eximindo-se a **COHAB-SP** de qualquer responsabilidade por problemas advindos de desatualização.

17.6. Obriga-se o leiloeiro a não subcontratar os serviços objeto do presente Edital.

17.7. Obriga-se o leiloeiro a atentar sempre para os melhores interesses da **COHAB-SP**.

17.8. Em todos os eventos, os leiloeiros deverão dispensar igual tratamento a todos os imóveis disponibilizados para venda, tanto na sua divulgação (propaganda), como e principalmente, na tarefa de identificar possíveis interessados, independentemente do valor e da liquidez dos bens.

17.9. O leiloeiro não poderá utilizar o nome da **COHAB-SP**, ou sua qualidade de credenciado, em quaisquer atividades de divulgação profissional, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios diversos, impressos etc., com exceção da divulgação do evento específico.

17.10. O leiloeiro deverá guardar sigilo das informações que lhe serão repassadas para realização do público leilão dos imóveis, e responsabilizar-se, perante a **COHAB-SP** pela indenização de eventuais danos decorrentes da quebra de sigilo dessas informações, ou pelo seu uso indevido.

17.11. Para prestação dos serviços, após análise do material recebido, na forma do objeto deste Edital, serão de responsabilidade dos Leiloeiros, sem quaisquer ônus ou custos para a **COHAB-SP**:

17.11.1. Divulgar o Público Leilão a ser realizado, pelo menos, por 3 (três) vezes em jornal de grande circulação, cujo texto da publicação deverá ter, no mínimo, as seguintes dimensões:

- a) horizontal: 12 cm;
- b) vertical: 7 cm;

17.11.2. Dar publicidade ao público leilão na Internet.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

17.11.3. Confeccionar e distribuir material publicitário impresso sobre o Público Leilão (*exemplo: folheto, cartilha, livrete etc*), os quais serão submetidos previamente à aprovação pela COHAB- SP.

17.11.4. Acompanhar os interessados em visitar os imóveis e prestar as informações necessárias. Para tanto, a **COHAB-SP** entregará ao Leiloeiro juntamente com a Autorização de Venda, as chaves do imóvel, quando for o caso, juntamente com os demais documentos necessários.

17.12. Preparar o local para o público leilão, dotando-o de todos os equipamentos necessários para realização do evento.

17.13. Conduzir o público leilão e responsabilizar-se por todos os atos administrativos de sua competência até o encerramento, com a devida prestação de contas.

17.14. Oferecer segurança ao local do evento e a seus participantes e aos valores e documentos envolvidos no evento até a sua efetiva entrega à **COHAB-SP**.

17.15. Pagar os tributos federais, estaduais, municipais, inclusive multas, seguros, contribuições e outros encargos decorrentes do objeto deste Edital, exceto aqueles tributos que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade da **COHAB-SP**.

17.16. Entregar ao final do público leilão ao representante da **COHAB-SP**, contra-recibo, conforme Anexo 2 deste Edital.

17.17. Proceder a venda do(s) imóvel(is) descrito(s) no Edital de leilão, de acordo com o maior lance, que não poderá ser inferior aos valores da avaliação, reservando a COHAB-SP o direito de excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento da realização do respectivo procedimento.

17.17.1. Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.

17.17.2. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

17.18. Apresentar à **COHAB-SP**, tão logo encerrado o Público Leilão ou até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do público leilão, nos termos do artigo 27 do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal nº 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933, os documentos abaixo mencionados:

17.18.1. **Ata de Leilão**, contendo, dentre outras as seguintes informações:

17.18.1.1. Todos os lances ofertados para o bem ou, pelo menos, os três maiores, se houver, constando nome completo/firma, endereço e telefone dos ofertantes.

17.18.1.2. Nome completo/firma, CPF/CNPJ e nº de identidade do arrematante vencedor.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

17.18.1.3. Endereço e telefone do arrematante vencedor.

17.18.1.4. Valor do lance vencedor ofertado.

17.18.1.5. Condições de pagamento, conforme Anexo 2 deste Edital.

17.18.1.6. Valor do sinal recebido no ato do Público Leilão.

17.18.1.7. Relatório contendo descrição e esclarecimentos detalhados – imóvel por imóvel – sobre o trabalho realizado para oferecimento dos bens, indicando, inclusive, nomes, endereços e outros dados relevantes das pessoas contatadas, informando ainda, quais foram os motivos que dificultaram a arrematação dos bens.

17.18.1.8. Demais fatos relevantes ocorridos no Público Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado imóvel.

17.18.2. Apresentar ainda juntamente com a ata, cópia dos Autos de Arrematação e dos recibos das comissões pagas pelos arrematantes vencedores.

17.18.3. **Prestação final de contas** contendo os seguintes documentos:

17.18.3.1. Mapa geral do público leilão, com todas as informações sobre os arrematantes (nome, endereço, telefone, etc) preço de venda e o valor total arrecadado;

17.18.3.2. Cópia das notas de venda em público leilão;

17.18.3.3. Comprovante de recolhimento e/ou depósito dos valores arrecadados em público leilão, na forma que melhor convier à **COHAB-SP** na ocasião, nesse caso, cabendo informar formalmente à maneira que deverá ser feito.

17.19. Não será admitida a dedução de quaisquer despesas ocorridas, ou qualquer outro tributo que incida sobre movimentação financeira, do valor apurado a ser depositado na conta indicada pela **COHAB-SP**.

17.20. Fornecer aos arrematantes vencedores os Autos de Arrematação e os recibos das comissões pagas.

17.21. Submeter à **COHAB-SP**, quando for o caso, os recursos apresentados sobre a decisão do público leilão.

17.22. Informar à **COHAB-SP** qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços, mesmo que estes não sejam de sua competência.

17.23. Responder perante a **COHAB-SP**, pela perda ou extravio de fundos em dinheiro, existentes em seu poder, ainda que o dano provenha de caso fortuito ou de força maior.

17.24. Comunicar ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, as datas, horários e locais dos leilões.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

18. DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-SP

18.1. Serão da responsabilidade da COHAB-SP:

18.1.1. Indicar, quando não na forma eletrônica, o local e endereço completo onde será realizado o públicoleilão.

18.1.2. Efetuar a convocação do leiloeiro credenciado ao constatar a necessidade de realização de leilões, para que de acordo com a ordem estabelecida compareça para assinatura do Termo de Compromisso.

18.1.3. Requerer, a qualquer tempo, a atualização dos dados do leiloeiro credenciado.

18.1.4. Fornecer ao leiloeiro a relação dos bens a serem alienados e a respectiva avaliação, bem como a autorização para a venda dos imóveis.

18.1.5. Efetuar previamente ao público leilão, a vistoria aos equipamentos indicados a fim de verificar se atendem aos padrões exigidos para realização do público leilão, conforme o disposto para os casos de leilão presencial ou nos casos de leilão eletrônico.

18.1.6. Colocar funcionários à disposição dos interessados para quaisquer esclarecimentos e informações sobre os imóveis ofertados.

18.1.7. Designar preposto para fiscalizar e/ou acompanhar, no curso da execução dos serviços, o cumprimento das exigências constantes deste Edital de Credenciamento, bem como para o recebimento da prestação de contas e aprovar os materiais publicitários e seus layouts previamente a realização do evento.

18.1.8. Fornecer ao leiloeiro os dados bancários para depósito dos valores pertinentes à **COHAB-SP** arrecadados no público leilão.

18.1.9. Fornecer ao leiloeiro os recibos e demais documentos necessários após a prestação de contas e/ou depósitos efetuados.

18.1.10. Formalizar a venda dos imóveis arrematados com os respectivos compradores, ressaltando que os bens leiloados somente serão liberados aos arrematantes após a publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo da homologação da venda, o que ocorrerá após a prestação final de contas.

18.1.11. Registrar em relatório, havendo descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, as irregularidades porventura encontradas, encaminhando cópia ao leiloeiro, para imediata correção das falhas detectadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas.

18.1.12. Estipular em caso de adiamento do público leilão a nova data para realização do evento.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

18.1.13. Indicar formalmente o gestor para acompanhamento da execução contratual;

18.1.14. Publicar os avisos contendo o resumo do edital de leilão no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;

18.1.15. Facilitar, por todos os meios, o exercício das funções do Leiloeiro credenciado.

19. DA FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

19.1. A COHAB-SP exercerá a fiscalização dos serviços de modo a assegurar o efetivo cumprimento do objeto contratado, podendo, ainda, realizar a supervisão das atividades desenvolvidas pelo Leiloeiro credenciado.

19.1.1. A fiscalização dos serviços pela COHAB-SP não exclui nem reduz a completa responsabilidade do Leiloeiro credenciado pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

20. DAS PENALIDADES

20.1. Se o leiloeiro inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, a COHAB-SP comunicará a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, para as medidas de sua alçada, sem prejuízo da aplicação das demais sanções previstas, em especial quanto à prestação de contas, informações ou pagamentos, previstas no **item 9** do Quadro Resumo deste Edital

20.2. A aplicação de quaisquer das penalidades será sempre comunicada formalmente aos interessados.

20.3. Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, que prevê defesa prévia dos interessados e recurso, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato, sendo-lhe franqueada vista ao processo.

20.4. Cessados os motivos que impuseram a penalidade aplicada, a COHAB-SP poderá efetuar a reabilitação dos interessados, mediante sua solicitação, mantendo-se no cadastro o histórico dos registros.

21. DA EXCLUSÃO DO CADASTRO

21.1. A exclusão do leiloeiro do cadastro de credenciados, pela **COHAB-SP** poderá ocorrer nas seguintes condições:

21.1.1. Administrativamente, no caso de descumprimento de qualquer cláusula pactuada, bem como pela inobservância pelo Leiloeiro, das disposições constantes do Decreto Federal nº 21.981, de 19.10.1932, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal nº



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

22.427, de 01.02.1933, independentemente de aviso prévio, sem que, neste caso, o Leiloeiro tenha direito a indenização ou reembolso de qualquer espécie.

21.1.2. Quando evidenciada a perda da condição de Leiloeiro Oficial e/ou o descredenciamento perante a Junta Comercial.

21.1.3. Inadimplência de obrigação ajustada e assumida com a **COHAB-SP**.

21.1.4. Recusa imotivada em assinar o Termo de Compromisso decorrente da indicação mediante convocação para conduzir público leilão.

21.1.5. Desistência em realizar o público leilão após assinado o Termo de Compromisso, sem justificativa aceita pela **COHAB-SP**.

21.1.6. Prestação de serviço considerado insatisfatório pela Comissão Permanente de Licitação.

21.1.7. Inexecução total do público leilão.

21.1.8. 02 (duas) advertências em um prazo de 6 (seis) meses.

21.1.9. Omitir ou prestar informações inverídicas aos interessados sobre condições de venda dos bens, que resultem na posterior desistência do adquirente em realizar a compra.

21.1.10. Falsidade ideológica.

21.1.11. Apresentação de documentação falsa ou adulterada.

21.1.12. Não comprovação, quando solicitada, da autenticidade e veracidade da documentação apresentada.

21.1.13. Deixar de devolver a comissão paga pelo (s) arrematante (s), no prazo de dois dias úteis da comunicação do fato, no caso de exercício do direito de preferência ou se a **COHAB-SP** decidir anular ou revogar o público leilão no todo ou em parte.

21.1.13.1. Responderá ainda, nas esferas cíveis e penais pelos danos causados ao arrematante, sem prejuízo do direito do prejudicado efetuar denúncia à JUCESP.

21.2. Fica assegurado ao leiloeiro o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigentes.

21.3. O Leiloeiro credenciado que desejar iniciar o procedimento de descredenciamento deverá solicitá-lo mediante aviso escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, desde que cumpridas todas as obrigações a que se comprometeu, inclusive a prestação de contas final dos públicos leilões que eventualmente tenha realizado.

22. DOS NOVOS CREDENCIAMENTOS



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

22.1. Durante o período de validade deste Credenciamento, será permitido o Credenciamento de novos profissionais, que serão analisados pela Comissão Permanente de Licitação, face à documentação apresentada e demais exigências deste Edital.

22.2. Credenciado o profissional, este passará a figurar na última colocação da ordem de convocação.

22.3. Realizado novo Credenciamento, nova listagem será publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo –DOC.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. Ao participar do presente Credenciamento, o interessado assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.

23.2. Caso a Comissão Permanente de Licitação constate, no curso do procedimento de credenciamento, a participação de leiloeiros que apresentem quaisquer das situações previstas no item 8 e subitens seguintes deste edital, procederá a sua inabilitação.

23.3. O leiloeiro participante poderá ser alijado do certame, em qualquer fase, se a **COHAB-SP** tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação jurídica, regularidade fiscal, regularidade econômico- financeira e qualificação técnica, não apreciados pela **COPEL**, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.

23.4. O leiloeiro oficial credenciado assumirá integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores, prepostos e representantes, na execução do objeto do presente Credenciamento, isentando a **COHAB-SP** de quaisquer ônus.

23.5. A **COHAB-SP** poderá revogar o Credenciamento por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada.

23.6. 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 documentação e do cumprimento de suas obrigações.

23.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, **exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.**

23.7.1. Os prazos se iniciam e vencem exclusivamente em dias úteis de expediente, desconsiderando-se os feriados e recessos praticados pela **COHAB-SP**.

23.8. Constitui crime tentar impedir, perturbar ou fraudar a realização de procedimento licitatório, nos termos do artigo 337-I do Código Penal.

23.9. Aplicar-se-ão às relações entre **COHAB-SP** e o leiloeiro credenciado, o Código de Defesa do Consumidor - Lei n.º 8.078/90, a Lei Federal n.º 13.303/16 e suas



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

alterações, a Lei Municipal nº 13.278/02 e o Decreto Municipal nº 44.279/03, assim como as disposições do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal n.º 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933 e a Instrução Normativa DREI nº 72/2019, alterada pelas IN DREI n.º 74/2020 e IN DREI n.º 80/2020.

23.10. Para execução do ajuste decorrente deste procedimento, 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 procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.

23.11. Todos os elementos fornecidos pela **COHAB-SP**, que compõem o presente Edital e seus Anexos, são complementares entre si.

23.12. 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 Edital.

23.13. Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

ANEXO 1 – Termo de Compromisso

ANEXO 2 – Modelo de Declaração – Contra - Recibo

ANEXO 3 – Modelo de Declaração - Situação Regular para o Exercício de Leiloeiro

ANEXO 4 – Modelo de Declaração – Inexistência de Fato Impeditivo ao Credenciamento

ANEXO 5 – Modelo de Declaração – Emprego de Menor

ANEXO 6 - Modelo de Declaração – Normas de Segurança e Medicina do Trabalho

ANEXO 7 – Modelo de Declaração – Leiloeiro não cadastrado junto à PMSP **ANEXO 8** – Modelo de Declaração – Termo de Referência

ANEXO 9 - Modelo – Pedido de Credenciamento

São Paulo, 05 de Setembro de 2023.

Afonso Celso Moraes Sampaio Neto
Presidente da COPEL

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 1 TERMO DE COMPROMISSO

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.: PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

TERMO DE COMPROMISSO nº 0_/23.PÚBLICO LEILÃO nº

PROCESSO nº

LEILOEIRO:

Pelo presente **TERMO DE COMPROMISSO**, de um lado a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP**, Sociedade de Economia Mista Municipal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital à Rua São Bento nº 405 – 12º ao 14º andares, aqui representada na forma de seu estatuto social pelos seus Diretores abaixo assinados, doravante designada simplesmente **COHAB- SP**, e de outro lado, o Sr., Leiloeiro Oficial, portador do RG no., inscrito no CPF sob o no , com

escritório na, telefone:, endereço eletrônico:....., registrado na Junta Comercial sob o no ,

doravante designado simplesmente **LEILOEIRO OFICIAL** têm entre si, ajustada a prestação dos serviços descritos na cláusula primeira deste, em face do resultado obtido no **CREDENCIAMENTO Nº __/2022**, seus **ANEXOS** e **DOCUMENTOS**, integrantes deste instrumento para todos os fins de direito, e de acordo com as disposições da Lei Federal n.º 13.303, de 30 de junho de 2016 e suas alterações, a Lei Municipal nº 13.278, de 07 de janeiro de 2002, assim como as disposições do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal n.º 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933 e a Instrução Normativa DREI nº 72/2019, alterada pelas Instruções Normativas DREI n.º 74/2020 e n.º 80/2020 “DNRC – Departamento Nacional de Registro do Comércio” e demais normas legais aplicáveis..

Cláusula 1ª. O Leiloeiro Oficial compromete-se a realizar os leilões de imóveis provenientes de contratos de alienação fiduciária, uma vez consolidada a propriedade em nome da **COHAB-SP**.

Cláusula 2ª. O Público Leilão nº ___/2023 será realizado no seguinte endereço: Rua, conforme relação de imóveis e respectivos documentos fornecidos pela **COHAB-SP**, no dia ___/___/___, às 00h00, pela melhor oferta alcançada para o bem imóvel.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Parágrafo único. Os imóveis não poderão ser arrematados por valor inferior ao de sua avaliação, reservando a COHAB-SP o direito de excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento da realização do respectivo procedimento.

Cláusula 3ª. As obrigações assumidas pelo Leiloeiro Oficial são aquelas constantes deste Termo de Compromisso, sem prejuízo de nenhum dispositivo legal e/ou das contidas no Edital de Credenciamento nº ___/2022 que deu origem a esta avença e que se vincula a este instrumento. Compromete-se o Leiloeiro Oficial, ainda, a:

Parágrafo 1º. Promover ampla divulgação do público leilão, realizando às suas expensas as despesas necessárias, tais como publicações, divulgação na internet, em jornais de grande circulação e quaisquer outros veículos de comunicação (revistas, rádio e TV), bem como, a confecção de panfletos, cartilhas, livretos, faixas etc., aluguel de instalações, contratação de mão-de-obra, aluguel de equipamentos, segurança para o evento e valores recebidos, transporte de valores, submetidos esses materiais a aprovação da COHAB-SP, previamente.

Parágrafo 2º. Dar igual tratamento a todos os imóveis disponibilizados para o Público Leilão tanto na divulgação (propaganda) como, e principalmente, na tarefa de identificar possíveis interessados, independentemente do valor ou liquidez dos bens.

Parágrafo 3º. Conduzir o Público Leilão responsabilizando-se por todos os atos administrativos de sua competência até o encerramento.

Parágrafo 4º. Entregar, ao final do Público Leilão, ao representante da **COHAB-SP** devidamente designado, contra-recibo, conforme Anexo 2.

Parágrafo 5º. Efetuar a devida prestação de contas, em até 24 (vinte e quatro) horas, imediatamente posteriores à realização do público leilão, com o repasse dos valores recebidos a título de sinal e/ou pagamento à **COHAB-SP** mediante comprovante de depósito de dinheiro ou cheque administrativo, bem como a com a apresentação à **COHAB-SP** dos seguintes documentos:

- a) Mapa geral do público leilão, com todas as informações sobre os arrematantes (nome, endereço, telefone, etc) preço de venda e o valor total arrecadado.
- b) Cópia das notas de venda em público leilão.
- c) Comprovante de recolhimento e/ou depósito dos valores arrecadados em público leilão, na forma que melhor convier à **COHAB-SP** na ocasião, nesse caso, cabendo informar formalmente à maneira que deverá ser feito.

Parágrafo 6º. O Leiloeiro Oficial não efetuará a dedução de quaisquer despesas ocorridas, ou qualquer outro tributo que incida sobre movimentação financeira, do valor apurado a ser depositado na conta indicada pela **COHAB-SP**.

Cláusula 4ª. O Leiloeiro Oficial responderá perante a **COHAB-SP**, pela perda ou extravio de fundos em dinheiro, existentes em seu poder, ainda que o dano provenha de caso fortuito ou de força maior;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

Cláusula 5ª. O Leiloeiro Oficial deverá pagar os tributos federais, estaduais, municipais, inclusive multas, seguros, contribuições e outros encargos decorrentes deste ajuste, exceto aqueles tributos que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade da **COHAB-SP**.

Cláusula 6ª. O Leiloeiro Oficial deverá atentar sempre para os melhores interesses da **COHAB-SP**.

Cláusula 7ª. O Leiloeiro Oficial não poderá utilizar o nome da **COHAB-SP**, ou sua qualidade de credenciado, em quaisquer atividades de divulgação profissional, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios diversos, impressos etc., com exceção da divulgação do evento específico.

Cláusula 8ª. O Leiloeiro Oficial deverá guardar sigilo das informações que lhe serão repassadas para realização do público leilão dos imóveis, e responsabilizar-se, perante a **COHAB-SP** pela indenização de eventuais danos decorrentes da quebra de sigilo dessas informações, ou pelo seu uso indevido.

Cláusula 9ª. A remuneração do Leiloeiro Oficial para a prestação dos serviços do presente público leilão constituir-se-á exclusivamente, no pagamento do montante de 5% (cinco por cento) sobre o valor dos bens arrematados, valor este a ser pago pelo comprador e/ou arrematante, na conformidade do parágrafo único do artigo 24 e parágrafo 2º. do artigo 42, ambos do Decreto Federal nº 21.981/32.

Cláusula 10ª. Caso, após assinado este Termo de Compromisso, ocorra, sem justificativa aceita pela **COHAB-SP**, a desistência por parte do Leiloeiro Oficial em apregoar o público leilão, caberá indenização à **COHAB-SP** dos prejuízos comprovadamente suportados no prazo de 03 dias úteis contados do recebimento da notificação.

Parágrafo único. Ficando ainda reservado à **COHAB-SP** o direito de aplicar as sanções cabíveis, inclusive àquelas elencadas no Edital de Credenciamento, bem como, se necessário for providenciar a exclusão do nome do leiloeiro da lista de leiloeiros credenciados.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente ajuste.

São Paulo, de _____ de 2023.

LEILOEIRO OFICIAL
JUCESP, SOB Nº _____

COHAB-SP

TESTEMUNHAS:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 2 MODELO DE DECLARAÇÃO – CONTRA - RECIBO

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

À

(preencher com a ÁREA/PESSOA gestora)

REF.: PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

CONTRA-RECIBO

O arrematante vencedor do imóvel _____, Sr (a) _____, com endereça na _____, n.º _____, portador(a) do R.G. n.º _____ e do CPF n.º _____, telefone _____ e-mail _____, DECLARA:

- 1) O pagamento do sinal no valor de R\$ _____ (_____), a ser pago:
- A vista
 - Parcelado número de parcelas Valor de cada parcela (especificar _____)
 - Cheque (nome do banco, agência e número do cheque, tipo de cheque, nome do emissor);
 - Outros _____

- 2) O pagamento do saldo remanescente no valor de R\$ _____ (_____), a ser pago:
- A vista
 - Parcelado número de parcelas Valor de cada parcela (especificar _____)
 - Cheque (nome do banco, agência e número do cheque, tipo de cheque, nome do emissor);
 - Outros _____

São Paulo, _____ de _____ de 2023.

(assinatura)



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

NOME



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

**ANEXO 3
MODELO DE DECLARAÇÃO – SITUAÇÃO REGULAR PARA O EXERCÍCIO DE
LEILOEIRO**

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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr (a) _____, com endereço na _____, n.º _____, Inscrição JUCESP n.º _____, portador(a) do **R.G.** n.º _____ e do **CPF** n.º _____, **DECLARA**, que está em situação regular para o exercício da profissão, não estando destituído ou suspenso do exercício da função de leiloeiro pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

São Paulo, ____ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 4
MODELO DE DECLARAÇÃO - INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO AO
CREDENCIAMENTO

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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr (a) _____, com endereço na _____, n.º _____, Inscrição JUCESP n.º _____, portador(a) do **R.G. n.º** _____ e do **CPF n.º** _____, em cumprimento aos ditames Editalícios, **DECLARA**, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo ao seu Credenciamento, bem como que conhece e concorda plenamente com as condições constantes do Edital e seus Anexos.

São Paulo, ____ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME

ANEXO 5
MODELO DE DECLARAÇÃO – EMPREGO DE MENOR

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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr (a) _____, com endereço na _____, n.º _____, Inscrição JUCESP n.º _____, portador(a) do **R.G.** n.º _____ e do **CPF** n.º _____, **DECLARA** que, em cumprimento ao disposto no Inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, **NÃO** emprega menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e tampouco menor de dezesseis anos, salvo a partir dos quatorze anos, na condição de aprendiz.

São Paulo, ____ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME

ANEXO 6

MODELO DE DECLARAÇÃO – NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO

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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr (a) _____, com endereço na _____, n.º _____, Inscrição JUCESP n.º _____, portador(a) do **R.G.** n.º _____ e do **CPF** n.º _____, **DECLARA** rigorosa observância às Normas de Segurança e Medicina do Trabalho, constantes da Consolidação das Leis do Trabalho, da Portaria n.º 3.214/78 do Ministério do Trabalho e de outras disposições acerca da matéria.

São Paulo, ___ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME

ANEXO 7
MODELO DE DECLARAÇÃO - LEILOEIRO NÃO CADASTRADO 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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr (a) com sede na _____, n.º _____, C.N.P.J. n.º _____, por intermédio de seu representante legal _____ portador(a) do **R.G.** n.º _____ e do **CPF** n.º _____, **DECLARA**, sob as penas da lei, que não é cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo e que nada deve à essa municipalidade.

São Paulo, ___ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 8 - TERMO DE REFERÊNCIA

REF.: PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE TERMO DE REFERÊNCIA.

1. HISTÓRICO

A COHAB-SP possui em sua carteira imobiliária financiamentos de imóveis contratados por meio de garantia hipotecária e fiduciária, que diferem na sua forma de administrar os créditos não recebidos em razão de legislações específicas a exemplo da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 (Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a Alienação Fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências).

Nessas modalidades de contratação, os imóveis em situação de inadimplimento financeiro que propiciem a execução de suas dívidas em eventual retomada, devem ser executados por meio de procedimento extrajudicial, finalizado com a realização de leilão público, o que gerou a necessidade da contratação de serviços especializados.

Atualmente a COHAB-SP conta com cerca de 1.865 contratos firmados com garantia fiduciária apresentando aproximadamente 20% dos financiamentos com inadimplência.

2. OBJETO

Constitui objeto deste procedimento o credenciamento de leiloeiros oficiais, que cumpram os requisitos exigidos no edital, para prestação de serviços de alienação de imóveis de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo- COHAB-SP e FMH, localizados na Região Metropolitana de São Paulo das unidades habitacionais que porventura venham a ter a propriedade consolidada em favor desta Cia.

3. DOCUMENTAÇÃO PARA O CREDENCIAMENTO

3.1. O pedido de credenciamento deverá obedecer ao modelo de requerimento a ser desenvolvido e que deverá estar obrigatoriamente instruído com os seguintes documentos:

3.1.1. Da documentação relativa à Habilitação Jurídica:



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

I - Documento de identidade do Leiloeiro Oficial ou outro documento oficial de identificação com foto e CPF;

II - Certidão de matrícula como Leiloeiro Oficial emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ou declaração atestando a situação de regularidade do leiloeiro para o exercício da profissão perante a JUCESP, nos termos do Decreto Federal número 21.981, de 19/10/1932, e da Instrução Normativa número 113, de 28/04/2010, expedida pelo Departamento Nacional de Registro do Comércio (DNRC);

III - Certidões negativas de antecedentes criminais e certidão de distribuição de feitos cíveis das Justiças Federal, Estadual e Eleitoral.

3.1.2. Regularidade Fiscal e Trabalhista:

I - Comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;

II - Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual e Municipal do local onde esteja registrada a matrícula do Leiloeiro, mediante apresentação de Certidão de Quitação de Tributos e Certidão quanto à Dívida Ativa ou outras equivalentes, na forma da lei;

III - Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

IV - Prova de regularidade com o FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal, ou se não for empregador, declaração nestes termos;

V - Prova de regularidade perante a Justiça do Trabalho por meio de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

VI - Certidão Negativa de Insolvência Civil, expedida em seu domicílio, emitida, no máximo, 60 (sessenta) dias anteriores à sua apresentação;

VII - Certidões Negativas ou Positivas com efeito de negativa, execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física; para o Estado de São Paulo, acessar o link <https://esaj.tjsp.jus.br/sco/abrirCadastro.do> - selecionar a opção DISTRIBUIÇÃO CIVIL EM GERAL ATÉ 10 ANOS;

3.2.3. Qualificação Técnica:

I - Prova do exercício regular da profissão de leiloeiro(a) oficial **por não menos que três anos** Devidamente matriculados na Junta Comercial de um dos Estados da Federação ou do Estado de São Paulo - JUCESP, à época do requerimento de credenciamento.

II - Atestado(s) de Capacidade Técnica em nome do Proponente, emitido por pessoa jurídica de direito público ou privado, que comprove ter realizado satisfatoriamente leilão de bens imóveis, envolvendo a utilização de plataforma eletrônica de leilão online;

3.1.3. Declaração, firmada pelo participante, atestando que está em situação regular para o exercício da profissão, não estando destituído ou suspenso do exercício da função de



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

leiloeiro pela Junta Comercial do Estado de São Paulo, nos termos do modelo acostado no Anexo III.

4. CREDENCIAMENTO

- 4.1.** A COHAB-SP elaborará rol contendo os leiloeiros credenciados que atenderam aos requisitos exigidos, sendo que a ordem de revezamento será definida através de sorteio a ser realizado pela COHAB-SP através de sessão pública ou por reunião online em plataforma eletrônica.
- 4.2.** A sessão pública de sorteio será realizada na sala do 12º andar da COHAB-SP, sito à Rua São Bento, 405, Centro, São Paulo, SP, em data e horário previamente designado e comunicado aos Leiloeiros Oficiais participantes. Caso o local não comporte o número de leiloeiros oficiais habilitados, a Comissão poderá designar outro local para realização da sessão, comunicando os Leiloeiros Oficiais habilitados.
- 4.3.** A relação numerada de Leiloeiros Oficiais credenciados será utilizada de forma a se estabelecer a ordem de designação e o rodízio dos Leiloeiros Oficiais, e será rigorosamente seguida, mantendo-se a sequência, a começar pelo primeiro sorteado.
- 4.4.** Para a Sessão do sorteio, a Comissão terá à sua disposição 02 (duas) urnas, sendo o procedimento realizado da seguinte maneira:
 - 4.4.1.** Serão dispostas na urna de nº 1, tantas cédulas quantas forem os participantes habilitados, cada qual com a indicação do nome dos Leiloeiros Oficiais em disputa.
 - 4.4.2.** Serão dispostas na urna de nº 2, tantas cédulas quantas forem os participantes habilitados, cada qual com a indicação da numeração do 1º (primeiro) até o último colocado.
 - 4.4.3.** O Presidente da Comissão então procederá ao sorteio, retirando da urna de nº 1 o nome do Leiloeiro Oficial e da urna de nº 2 a cédula que indicará a ordem que o licitante participante ocupará na lista dos Leiloeiros Oficiais em disputa (rol de Credenciados).
 - 4.4.4.** As inabilitações e o resultado do sorteio serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.
- 4.5.** Das decisões da COHAB-SP de inabilitação do participante ou de elaboração da lista dos credenciados caberá recurso ao Sr. Presidente da Comissão de Licitações – COPEL, a ser apresentado no prazo de 05 (cinco) dias, contados da sua publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, nos termos do artigo 59 da Lei Federal 13.303/2016.
- 4.6.** Após a decisão dos recursos interpostos, a lista dos leiloeiros credenciados será homologada pela COHAB-SP.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 4.7. Os leiloeiros credenciados serão indicados em sistema de rodízio para prestação de serviços de alienação de imóveis de propriedade da COHAB-SP localizados nesta Região Metropolitana de São Paulo, conforme descrita no objeto deste Termo de Referência.
- 4.8. Pela prestação de serviços, o leiloeiro oficial credenciado receberá o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda de cada imóvel alienado, a ser pago pelo comprador no ato do leilão, não cabendo a COHAB-SP a responsabilidade pela cobrança da comissão devida pelo comprador, nem pelos gastos despendidos pelo leiloeiro oficial para recebê-la.
- 4.9. Os leiloeiros credenciados indicados nos termos da letra 4.3. serão convocados para firmar o contrato de prestação de serviços, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação.
- 4.10. Quando o leiloeiro credenciado, convocado nos termos da letra 4.4. acima não comparecer para firmar o contrato de prestação de serviços a COHAB-SP chamará o leiloeiro credenciado seguinte constante da lista resultante deste procedimento.

5. PRAZO E VALIDADE

- 5.1. O prazo de vigência do credenciamento será de 12 meses, renováveis por igual período até o limite estabelecido pela lei 13.303/16.

6. LOCAL E CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

- 6.1. Todos os leilões deverão ser realizados preferencialmente de forma eletrônica e, quando necessário, também na forma presencial.
- 6.2. A plataforma de leilão eletrônico a ser disponibilizada pelo Leiloeiro Oficial Contratado deverá atender minimamente, quando da contratação, os seguintes requisitos:
 - 6.2.1. Apresentação dos lotes;
 - 6.2.2. Relação dos bens considerados inservíveis que compõem cada lote acompanhado de fotografias;
 - 6.2.3. Especificações técnicas relevantes sobre os bens considerados genericamente inservíveis e seu estado de conservação;
 - 6.2.4. Classificação dos bens considerados inservíveis;
 - 6.2.5. Laudo de avaliação;
 - 6.2.6. Preço do bem ou do lote.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 6.3.** Os bens alienados deverão estar em exposição nos locais indicados no site, com a descrição de cada lote (se houver mais de um), para a visitação dos interessados.
- 6.4.** O Leiloeiro Oficial Contratado deverá elaborar, juntamente com o plano de trabalho, as ações de marketing e submetê-la à COHAB-SP para validação, com o objetivo de atingir ao máximo os possíveis segmentos interessados na arrematação dos bens considerados inservíveis, através de mídia eletrônica e/ou impressa.
- 6.5.** Caberá ao LEILOEIRO todas as despesas relativas a encargos trabalhistas previdenciárias, transporte de pessoal e de equipe, publicações e qualquer outras decorrentes da execução do objeto do presente ajuste.
- 6.6.** Caberá ao leiloeiro oficial qualificado, pessoalmente a condução dos leilões especificados, somente podendo delegar as funções a um preposto nas hipóteses previstas no artigo 11 do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 01/02/1933, com a estrita observância das disposições estabelecidas nos artigos 12 e 13, deste diploma regulamentar e desde que haja prévia anuência da COHAB-SP.
- 6.7.** A alienação do(s) imóvel (is) no primeiro leilão, não poderá ser realizada por valor inferior ao da avaliação. No caso de aquisição derivada de execução de financiamento com garantia fiduciária deverá ser observado o disposto no artigo 27 da Lei 9.514/97.
- 6.8.** Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.
- 6.9.** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

7. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO LEILOEIRO

- 7.1.** Competirá ao leiloeiro oficial a realização de públicos leilões de imóveis, nos termos do artigo 27, da Lei 9.514/97, uma vez consolidada a propriedade destes imóveis em nome da COHAB-SP.
- 7.2.** Ao Leiloeiro credenciado, além das obrigações estabelecidas em lei, em especial aquelas constantes da Lei Federal 13.303/16 e no Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal n.º 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933, compete:
- 7.3.** As obrigações do leiloeiro são aquelas constantes deste Edital e do Termo de Compromisso que o integra (anexo 1).
- 7.4.** O leiloeiro credenciado se obriga, ainda, a manter, durante a vigência do Credenciamento, todas as condições exigidas neste Edital, inclusive quanto à validade de cada documento, assumindo, ainda, a obrigação de apresentar, no ato de assinatura



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

do termo de compromisso, sob pena de não participar do evento, os comprovantes devidamente atualizados da documentação vencida.

- 7.5.** O leiloeiro, após a sua seleção para fazer parte do cadastro de leiloeiros, deverá manter atualizados os seus dados cadastrais, eximindo-se a COHAB-SP de qualquer responsabilidade por problemas advindos de desatualização.
- 7.6.** Obriga-se o leiloeiro a não subcontratar os serviços objeto do presente Edital
- 7.7.** Obriga-se o leiloeiro a atentar sempre para os melhores interesses da COHAB-SP.
- 7.8.** Em todos os eventos, os leiloeiros deverão dispensar igual tratamento a todos os imóveis disponibilizados para venda, tanto na sua divulgação (propaganda), como e principalmente, na tarefa de identificar possíveis interessados, independentemente do valor e da liquidez dos bens.
- 7.9.** O leiloeiro não poderá utilizar o nome da COHAB-SP, ou sua qualidade de credenciado, em quaisquer atividades de divulgação profissional, como, por exemplo, em cartões de visita, anúncios diversos, impressos etc., com exceção da divulgação do evento específico.
- 7.10.** O leiloeiro deverá guardar sigilo das informações que lhe serão repassadas para realização do público leilão dos imóveis, e responsabilizar-se, perante a COHAB-SP pela indenização de eventuais danos decorrentes da quebra de sigilo dessas informações, ou pelo seu uso indevido.
- 7.11.** Para prestação dos serviços, após análise do material recebido, na forma do objeto deste Edital, serão de responsabilidade dos Leiloeiros, sem quaisquer ônus ou custos para a COHAB-SP:
 - 7.11.1.** Divulgar o Público Leilão a ser realizado, pelo menos, por 3 (três) vezes em jornal de grande circulação, cujo texto da publicação deverá ter, no mínimo, as seguintes dimensões: horizontal: 12 cm; vertical: 7 cm.
 - 7.11.2.** Dar publicidade ao público leilão na Internet.
 - 7.11.3.** Confeccionar e distribuir material publicitário impresso sobre o Público Leilão (exemplo: folheto, cartilha, livrete etc), os quais serão submetidos previamente à aprovação pela COHAB-SP.
 - 7.11.4.** Acompanhar os interessados em visitar os imóveis e prestar as informações necessárias. Para tanto, a COHAB-SP entregará ao Leiloeiro juntamente com a Autorização de Venda, as chaves do imóvel, quando for o caso, juntamente com os demais documentos necessários.
- 7.12.** Preparar o local para o público leilão, dotando-o de todos os equipamentos necessários para realização do evento.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 7.13.** Conduzir o público leilão e responsabilizar-se por todos os atos administrativos de sua competência até o encerramento, com a devida prestação de contas.
- 7.14.** Oferecer segurança ao local do evento e a seus participantes e aos valores e documentos envolvidos no evento até a sua efetiva entrega à COHAB-SP.
- 7.15.** Pagar os tributos federais, estaduais, municipais, inclusive multas, seguros, contribuições e outros encargos decorrentes do objeto deste Edital, exceto aqueles tributos que, por força de legislação específica, forem de responsabilidade da COHAB-SP.
- 7.16.** Entregar ao final do público leilão ao representante da COHAB-SP, contra-recibo, conforme Anexo 2 deste Edital.
- 7.17.** Proceder a venda do(s) imóvel(is) descrito(s) no Edital de leilão, de acordo com o maior lance, que não poderá ser inferior aos valores da avaliação, reservando a COHAB-SP o direito de excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento da realização do respectivo procedimento.
- 7.17.1.** Se no primeiro leilão público o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel, estipulado na, será realizado o segundo leilão nos quinze dias seguintes.
- 7.17.2.** No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.
- 7.18.** Apresentar à COHAB-SP, tão logo encerrado o Público Leilão ou até 24 (vinte e quatro) horas após a realização do público leilão, nos termos do artigo 27 do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as alterações impostas pelo Decreto Federal nº 22.427, de 01 de Fevereiro de 1933, os documentos abaixo mencionados:
- 7.18.1.** Ata de Leilão, contendo, dentre outras as seguintes informações:
- 7.18.1.1.** Todos os lances ofertados para o bem ou, pelo menos, os três maiores, se houver, constando nome completo/firma, endereço e telefone dos ofertantes.
- 7.18.1.2.** Nome completo/firma, CPF/CNPJ e nº de identidade do arrematante vencedor.
- 7.18.1.3.** Endereço e telefone do arrematante vencedor.
- 7.18.1.4.** Valor do lance vencedor ofertado.
- 7.18.1.5.** Condições de pagamento, conforme Anexo 2 deste Edital.
- 7.18.1.6.** Valor do sinal recebido no ato do Público Leilão.
- 7.18.1.7.** Relatório contendo descrição e esclarecimentos detalhados – imóvel por imóvel –

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

sobre o trabalho realizado para oferecimento dos bens, indicando, inclusive, nomes, endereços e outros dados relevantes das pessoas contatadas, informando ainda, quais foram os motivos que dificultaram a arrematação dos bens.

- 7.18.1.8.** Demais fatos relevantes ocorridos no Público Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado imóvel.
- 7.18.2.** Apresentar ainda juntamente com a ata, cópia dos Autos de Arrematação e dos recibos das comissões pagas pelos arrematantes vencedores.
- 7.18.3.** Prestação final de contas contendo os seguintes documentos:
 - 7.18.3.1.** 1.18.3.1. Mapa geral do público leilão, com todas as informações sobre os arrematantes (nome, endereço, telefone, etc) preço de venda e o valor total arrecadado;
 - 7.18.3.2.** Cópia das notas de venda em público leilão;
 - 7.18.3.3.** Comprovante de recolhimento e/ou depósito dos valores arrecadados em público leilão, na forma que melhor convier à COHAB-SP na ocasião, nesse caso, cabendo informar formalmente à maneira que deverá ser feito.
- 7.19.** Não será admitida a dedução de quaisquer despesas ocorridas, ou qualquer outro tributo que incida sobre movimentação financeira, do valor apurado a ser depositado na conta indicada pela COHAB-SP.
- 7.20.** Fornecer aos arrematantes vencedores os Autos de Arrematação e os recibos das comissões pagas.
- 7.21.** Submeter à COHAB-SP, quando for o caso, os recursos apresentados sobre a decisão do público leilão.
- 7.22.** Informar à COHAB-SP qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços, mesmo que estes não sejam de sua competência.
- 7.23.** Responder perante a COHAB-SP, pela perda ou extravio de fundos em dinheiro, existentes em seu poder, ainda que o dano provenha de caso fortuito ou de força maior.
- 7.24.** Comunicar ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, as datas, horários e locais dos leilões.

8. RESPONSABILIDADES DA COHAB-SP

8.1. São de responsabilidade da COHAB-SP:

- 8.1.1.** Indicar, quando não na forma eletrônica, o local e endereço completo onde será



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

realizado o público leilão. Indicar formalmente o gestor para acompanhamento da execução contratual;

- 8.1.2.** Efetuar a convocação do leiloeiro credenciado ao constatar a necessidade de realização de leilões, para que de acordo com a ordem estabelecida compareça para assinatura do Termo de Compromisso.
- 8.1.3.** Requerer, a qualquer tempo, a atualização dos dados do leiloeiro credenciado.
- 8.1.4.** Fornecer ao leiloeiro a relação dos bens a serem alienados e a respectiva avaliação, bem como a autorização para a venda dos imóveis.
- 8.1.5.** Efetuar previamente ao público leilão, a vistoria aos equipamentos indicados a fim de verificar se atendem aos padrões exigidos para realização do público leilão, conforme o disposto para os casos de leilão presencial ou nos casos de leilão eletrônico.
- 8.1.6.** Colocar funcionários à disposição dos interessados para quaisquer esclarecimentos e informações sobre os imóveis ofertados.
- 8.1.7.** Designar preposto para fiscalizar e/ou acompanhar, no curso da execução dos serviços, o cumprimento das exigências constantes deste Edital de Credenciamento, bem como para o recebimento da prestação de contas e aprovar os materiais publicitários e seus layouts previamente a realização do evento.
- 8.1.8.** Fornecer ao leiloeiro os dados bancários para depósito dos valores pertinentes à COHAB-SP arrecadados no público leilão.
- 8.1.9.** Fornecer ao leiloeiro os recibos e demais documentos necessários após a prestação de contas e/ou depósitos efetuados.
- 8.1.10.** Formalizar a venda dos imóveis arrematados com os respectivos compradores, ressaltando que os bens leiloados somente serão liberados aos arrematantes após a publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo da homologação da venda, o que ocorrerá após a prestação final de contas.
- 8.1.11.** Registrar em relatório, havendo descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, as irregularidades porventura encontradas, encaminhando cópia ao leiloeiro, para imediata correção das falhas detectadas, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas.
- 8.1.12.** Estipular em caso de adiamento do público leilão a nova data para realização do evento.
- 8.1.13.** Indicar formalmente o gestor para acompanhamento da execução contratual;
- 8.1.14.** Publicar os avisos contendo o resumo do edital de leilão no Diário Oficial da Cidade de São Paulo;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

8.1.15. Facilitar, por todos os meios, o exercício das funções do Leiloeiro credenciado.

9. FISCALIZAÇÃO E CONTROLE DA REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS

9.1. A COHAB-SP exercerá a fiscalização dos serviços de modo a assegurar o efetivo cumprimento do objeto contratado, podendo, ainda realizar a supervisão das atividades desenvolvidas pelo Leiloeiro credenciado.

9.1.1. A fiscalização dos serviços pela COHAB-SP não exclui nem reduz a completa responsabilidade do Leiloeiro credenciado pela inobservância de qualquer obrigação assumida.

10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

10.1. Se o Leiloeiro inadimplir as obrigações assumidas, no todo ou em parte, a COHAB-SP comunicará a Junta Comercial do Estado de São Paulo- JUCESP, para as medidas de sua alçada, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no artigo 82 da Lei Federal 13.303/2016, em especial quanto à prestação de contas, informações ou pagamentos, na seguinte forma:

10.1.1. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da comissão recebida do(s) arrematante (s) vencedor (es) no leilão;

10.1.2. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a entidade sancionadora, pelo prazo não superior a 02 (dois) anos.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO 9

MODELO – PEDIDO DE CREDENCIAMENTO

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.: EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº 001/22 - PROCESSO SEI Nº 7610.2022/0001146-9 - CREDENCIAMENTO DE LEILOEIROS OFICIAIS PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO DE BENS ALIENADOS FIDUCIARIAMENTE À COHAB-SP EM GARANTIA DE DÍVIDA IMOBILIÁRIA CONFESSADA, E QUE, EM RAZÃO DE INADIMPLEMENTO, VENHAM A TER A PROPRIEDADE CONSOLIDADA EM FAVOR DESTA COMPANHIA, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 9.514/1997 E DAS ESPECIFICAÇÕES QUE INTEGRAM ESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

LEILOEIRO OFICIAL Sr(a) _____, com endereço na _____, n.º _____, Inscrição JUCESP n.º _____, portador(a) do **R.G. n.º _____** e do **CPF n.º _____**, vem através do presente solicitar o seu **CREDENCIAMENTO** para a **PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, nos termos das especificações do **EDITAL** acima mencionado.

São Paulo, ___ de _____ de 2023.

(assinatura)

NOME