

**República Federativa do Brasil**  
**Ministério da Cultura**

# MONUMENTA

## **EDITAL DE SELEÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS**



Ministério  
da Cultura



EMURB

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA CULTURA  
PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO  
PROGRAMA MONUMENTA  
CONTRATO DE EMPRÉSTIMO Nº 1200/OC-BR**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

**EDITAL DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS UEP Nº 001/2009  
PROCESSO N.º 005893000**

**FINANCIAMENTO PARA A RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS NO  
ÂMBITO DO PROGRAMA MONUMENTA**

**BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO - BID**

## ÍNDICE

<b>Aviso de Seleção Pública .....</b>	<b>03</b>
<b>I. Edital de Seleção .....</b>	<b>04</b>
1. Da convocação .....	04
2. Das disposições preliminares .....	04
3. Das normas de regência .....	05
4. Do objeto .....	05
5. Das condições de participação .....	06
6. Das propostas .....	06
7. Da habilitação .....	08
8. Da abertura das propostas .....	08
9. Da desclassificação das propostas .....	08
10. Da classificação das propostas .....	09
11. Do julgamento das propostas .....	10
12. Da homologação e divulgação do resultado .....	10
13. Dos recursos administrativos .....	11
14. Do financiamento .....	11
15. Da operacionalização do financiamento.....	11
15.1 Da operacionalização .....	11
15.2 Dos instrumentos jurídicos .....	12
15.3 Das garantias .....	12
15.4 Das liberações de recursos .....	13
15.5 Das condições de financiamento e retorno dos recursos .....	13
15.6 Do apoio técnico e legalização jurídica do imóvel .....	14
15.7 Da contratação de obras .....	15
15.8 Da fiscalização .....	15
16. Das condições e prazos para entrega da documentação e assinatura do instrumento jurídico .....	15
17. Das disposições gerais .....	16
18. Da fraude e corrupção .....	17
19. Das disposições finais .....	17
<b>II. ANEXO I – Descrição da Área de Projeto .....</b>	<b>18</b>
<b>III. ANEXO II – Formulário para apresentação da proposta .....</b>	<b>19</b>
<b>IV. ANEXO III – Pontuação de cada proposta .....</b>	<b>20</b>
<b>V. ANEXO IV – Modelo de placa de obra .....</b>	<b>21</b>
<b>VI. ANEXO V – Modelo de declaração de anuência do proprietário do imóvel autorizando o locatário a participar da Seleção .....</b>	<b>22</b>
<b>VII. ANEXO VI – Lista de documentos exigidos pela Caixa nas análises econômico-financeira e jurídica .....</b>	<b>23</b>
<b>VIII. ANEXO VII – Modelo de planilha de classificação de propostas .....</b>	<b>26</b>
<b>IX. Termo de Compromisso e Cooperação .....</b>	<b>27</b>
<b>X. Contrato de Transação e Confissão de Dívida</b>	
a. Quando o beneficiário não é proprietário do imóvel .....	40
b. Quando o beneficiário é o proprietário do imóvel .....	48

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**MINISTÉRIO DA CULTURA**  
**PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO**  
**PROGRAMA MONUMENTA – CONTRATO DE EMPRÉSTIMO Nº 1200/OC-BR**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**  
**EDITAL DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS UEP Nº 001/2009**

**PROCESSO Nº 005893000**

**AVISO DE SELEÇÃO PÚBLICA**

1. O Município de São Paulo, através da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, doravante denominado ENTIDADE DE SELEÇÃO, ou simplesmente ES, por meio da Comissão Especial de Seleção - CES, nomeada pelo Presidente da EMURB e publicada no DOC de 27/05/2009, torna pública a realização de processo de SELEÇÃO DE PROPOSTAS para fins de obtenção de financiamento para a recuperação e restabelecimento das características históricas e artísticas dos imóveis privados.

2. São elegíveis para obtenção de financiamento os imóveis privados, de propriedade ou em uso de pessoas físicas ou jurídicas, situados na área descrita no ANEXO I do edital acima referido na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3. *O edital completo, contendo as regras para participação e seleção*, assim como o Formulário para Apresentação de Proposta poderão ser consultados e retirados pelos interessados até o dia 14/07/2009, das 09:00 às 12:00 horas e das 14:00 às 16:00 horas, nos endereços abaixo:

Rua São Bento – 10º andar sl 103-B, São Paulo – Capital, fone: 3242-2622 ramal 264, fax: 3242-2622 ramal 248, [www.e-negocioscidadesp.prefeitura.sp.gov.br](http://www.e-negocioscidadesp.prefeitura.sp.gov.br) ou [www.emurb.com.br](http://www.emurb.com.br) site da Entidade de Seleção, onde o edital completo poderá ser disponibilizado para facilitar a consulta e obtenção do Formulário.

4. As propostas deverão ser entregues até às 9:45 horas do dia 16/07/2009, no endereço abaixo:

Rua São Bento – 10º andar sl.103-B CEP 01008-906 - São Paulo – Capital.

5. A abertura das propostas será realizada em sessão pública, na presença dos interessados, às 10:00 horas do dia 16/07/2009 no mesmo endereço indicado no item 4 deste aviso.

6. Fonte de recursos: Contrato de Empréstimo Nº 1200/OC-BR, celebrado entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, e Convênio Nº 400/2002 celebrado entre o Ministério da Cultura e o Município de São Paulo.

7. Estão excluídos desse Edital de Seleção os imóveis privados destacados, constantes do ANEXO I do Edital, por se tratarem de ações prioritárias do Programa MONUMENTA.

8. O atendimento das propostas está sujeito à disponibilidade dos recursos alocados pelo Programa MONUMENTA para o componente imóveis privados no convênio citado no item 6, respeitados os critérios de classificação deste Edital.

9. O resultado do processo de seleção será afixado no Mural de Publicação da Prefeitura Municipal e publicado no Diário Oficial do Município ou Estado e da União.

São Paulo, 27 de maio de 2009

MARIA BEATRIZ DE MARCOS MILLAN OLIVEIRA  
Presidente da Comissão Especial de Licitação

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**  
**MINISTÉRIO DA CULTURA**  
**PROGRAMA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL URBANO**  
**PROGRAMA MONUMENTA - CONTRATO DE EMPRÉSTIMO Nº 1200/OC-BR**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**  
**EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB**

**COMISSÃO ESPECIAL DE SELEÇÃO DE PROPOSTAS PARA O FINANCIAMENTO DA**  
**RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS NO ÂMBITO DO PROGRAMA**  
**MONUMENTA**

**SELEÇÃO UEP/\_São Paulo Nº 001/2009**

**PROCESSO Nº: 005893000**

**1. DA CONVOCAÇÃO**

1.1. O Município de São Paulo , doravante denominado ENTIDADE DE SELEÇÃO/ ou simplesmente ES por intermédio da COMISSÃO ESPECIAL DE SELEÇÃO, ou simplesmente CES, nomeada pelo Presidente da EMURB e publicada no DOC de 27/05/2009, torna público que nos locais, datas e horários discriminados no AVISO DE SELEÇÃO PÚBLICA, ou simplesmente AVISO, serão recebidas, abertas e examinadas as PROPOSTAS dos interessados em obter financiamento para recuperação de imóveis privados localizados nas áreas definidas pelo Programa MONUMENTA como Área de Projeto e, desde que autorizado pela UCG, como Área de Influência desta cidade, visando recuperar suas características históricas e artísticas, obedecidas as normas de regência e as disposições deste Edital.

**2. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

2.1. Os envelopes contendo as PROPOSTAS dos interessados deverão ser entregues no local, data e horário indicados no AVISO.

2.2. Os trabalhos de abertura dos envelopes contendo as PROPOSTAS acontecerão no local, data e horário constantes do AVISO.

2.3. Os pedidos de informações, esclarecimentos e reclamações relacionados com este processo de seleção serão dirigidos, por escrito, à CES, fazendo referência ao número deste Edital, e deverão ser entregues e protocolados no endereço e horários ou enviados pelo fax ou endereço eletrônico determinados no item 3 do AVISO, no prazo de 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de abertura dos envelopes.

2.4. Não sendo solicitados esclarecimentos dentro do prazo estabelecido no item anterior, presumir-se-á que os elementos contidos neste Edital e nos seus anexos são suficientemente claros e precisos para a participação dos interessados no processo de seleção.

2.5. Caberá à autoridade competente – Presidente da EMURB - Marcelo Cardinale Branco a deliberação quanto à revogação do presente processo de seleção; e o dever de, a qualquer tempo ou fase, anular o processo de seleção, caso venha a ser constatada qualquer irregularidade ou ilegalidade no seu procedimento, respeitadas as normas de regência (item 3 deste Edital).

### 3. DAS NORMAS DE REGÊNCIA

3.1. Respeitadas as disposições deste Edital e de seus anexos, e sem prejuízo das demais normas legais que lhe sejam aplicáveis em razão da sua natureza, este processo de seleção rege-se, no que couber, pelas seguintes normas e atos jurídicos:

- a) Lei Federal nº 8.666, de 21.6.1993, alterada pelas Leis nº 8.883, de 8.6.1994, nº 9.648, de 27.5.1997 e nº 9.854, de 27.10.1999;
- b) Contrato de Empréstimo nº 1200/OC-BR, firmado entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID;
- c) Regulamento Operativo do Programa de Preservação do Patrimônio Cultural Urbano (Programa MONUMENTA), vinculado ao Contrato nº 1200/OC-BR, referido na alínea “c” antecedente;
- d) Convênio firmado entre o MINISTÉRIO DA CULTURA e a ENTIDADE DE SELEÇÃO para regular a participação da Cidade no Programa MONUMENTA de que trata o Contrato nº 1200/OC-BR, referido na alínea “c” antecedente, doravante denominado, simplesmente, Convênio MINC/400/2002, Município de **São Paulo**.
- e) Contrato de Prestação de Serviços nº 060/2004 firmado entre o MINISTÉRIO DA CULTURA e a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para viabilizar os financiamentos destinados à recuperação de imóveis privados situados nas áreas de projeto das cidades selecionadas pelo Programa MONUMENTA.

### 4. DO OBJETO

4.1. Constitui objeto do presente processo selecionar imóveis privados, situados na Área de Projeto e, desde que autorizado pela UCG, na Área de Influência, pertencentes ou em uso pelos interessados em obter financiamento para recuperação das características históricas e artísticas dos imóveis, obedecidas as disposições deste Edital e atendidos os objetivos do Programa MONUMENTA.

4.2. Para os fins deste processo de seleção, consideram-se Área de Projeto e Área de Influência aquelas descritas no Anexo I deste Edital (*o Anexo I deverá descrever a Área de Projeto e a Área de Influência, integrando-o mapas e documentos que melhor orientem essa localização – o Anexo I será o único documento dessa descrição*).

4.3. Serão elegíveis para o processo de Seleção os seguintes itens:

- a) recuperação de fachadas e coberturas, incluindo, sempre que necessário, a demolição de acréscimos que tenham descaracterizado a edificação;
- b) estabilização ou consolidação estrutural da edificação, quando necessário;

- c) embutimento da fiação elétrica em condutos, bem como adequação dos respectivos quadros de distribuição e medição, segundo os padrões de segurança exigidos pela legislação e normas aplicáveis;
- d) elaboração dos projetos de arquitetura e engenharia e confecção das placas de obras;
- e) custos cartoriais para o registro dos instrumentos (TCCF e CTCD) e hipoteca, nas hipóteses de utilização de garantia hipotecária.

4.3.1. Poderão ser admitidas ainda obras de reforma nos interiores da edificação, desde que a renda familiar mensal comprovada do proponente/ interessado seja inferior a três salários mínimos, a saber:

- a) obras, comprovadamente necessárias para atender às normas e à legislação sanitária brasileira, quanto à insolação, ventilação e instalações sanitárias;
- b) obras para adequação do imóvel à geração de renda.

## **5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

5.1. Poderão participar do processo de seleção de que trata este Edital as pessoas físicas e jurídicas de direito privado que sejam proprietárias de imóveis localizados dentro do perímetro definido no Anexo I deste Edital.

5.2. Também poderão participar do processo de seleção as pessoas físicas e jurídicas de direito privado que, mesmo não sendo proprietários legais, sejam promitentes compradores, inquilinos ou parceiros dos proprietários, ou ainda que estejam utilizando para fins residenciais e/ou comerciais, nos últimos cinco anos, os imóveis localizados dentro do perímetro descrito no Anexo I deste Edital.

5.2.1. Os locatários ou parceiros dos proprietários deverão apresentar manifestação expressa do proprietário autorizando a participação no processo seletivo.

5.3 Os interessados em participar do processo de seleção deverão retirar, nos endereços indicados no item 3 do AVISO, o FORMULÁRIO DE PROPOSTA. Nos mesmos endereços poderão ter acesso ou obter cópia deste Edital.

5.4 Os interessados em participar do processo poderão solicitar apoio técnico da Unidade Executora de Projeto/ UEP para definir os serviços e respectivos custos para a elaboração de suas PROPOSTAS.

## **6. DAS PROPOSTAS**

6.1. A PROPOSTA deverá ser apresentada em uma única via, em formulário próprio, constante do Anexo II deste Edital, que poderá ser obtido no endereço indicado no item 3 do AVISO, devendo ser observadas as seguintes disposições:

- a) no item “contrapartida oferecida”, constante do ANEXO II deste Edital, o proponente deverá indicar a contrapartida a ser oferecida;
- b) deverá estar devidamente assinada pelo interessado ou seu representante legal;

- c) quando assinada por procurador, a PROPOSTA deverá estar acompanhada da procuração, a qual deverá conter poderes para participar de todo e qualquer ato referente ao processo de seleção;
- d) a procuração deverá ser apresentada em via original ou por cópia autenticada em se tratando de instrumento particular, exigir-se-á firma reconhecida;
- e) no caso de proponente pessoa jurídica, admitir-se-á, em substituição à procuração referida nas alíneas “c” e “d” antecedentes, a apresentação de ofício, subscrito por quem de direito, com firma reconhecida no cartório competente, constando do mesmo a qualificação e cargo do representante da proponente para atuar no processo de seleção, bem como a declaração expressa de que o indicado está autorizado a praticar todo e qualquer ato referente ao processo de seleção em nome da pessoa jurídica.

6.2. A PROPOSTA, nos termos do subitem anterior, deverá ser entregue, ou enviada por carta registrada, no endereço, prazo e horário indicados no item 4 do AVISO, em envelope devidamente lacrado e rubricado em seu fecho, contendo:

- a) a procuração ou ofício referido nas alíneas “c”, “d” e “e” do subitem 6.1 deste Edital, se for o caso.

6.3. Os envelopes deverão ser identificados, obrigatoriamente, da seguinte forma:

**FRENTE:**

**À PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO  
EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB  
PROGRAMA MONUMENTA  
COMISSÃO ESPECIAL DE SELEÇÃO  
EDITAL DE SELEÇÃO UEP N° 001 /2009  
PROCESSO N.º 005893000**

**VERSO:**

**NOME DO PROPONENTE: \_\_\_\_\_**

**ENDEREÇO: \_\_\_\_\_**

**TELEFONE/FAX: \_\_\_\_\_**

6.4. A CES não se responsabiliza por PROPOSTAS encaminhadas por via postal que não possuam o registro de entrega, nem as PROPOSTAS remetidas por fax, telex, meio eletrônico (e-mail).

6.5. Os valores apresentados na PROPOSTA deverão estar expressos em reais (R\$).

6.6. Os interessados não poderão propor modificações posteriores nas suas propostas que estejam em desacordo ao previsto neste Edital, sob a alegação de insuficiência de dados ou informações quanto ao objeto do processo de seleção.

6.7. Os interessados poderão, a qualquer momento, antes da assinatura dos instrumentos jurídicos competentes, desistir das respectivas PROPOSTAS, sendo que por essa desistência não lhes serão imputados quaisquer ônus.

## **7. DA HABILITAÇÃO**

7.1. Os documentos relativos à habilitação jurídica, econômico-financeira e fiscal e à qualificação, referentes à pessoa física e/ou jurídica, bem como o(s) documento(s) de propriedade do imóvel, a condição de inquilinos ou de parceiros do proprietário ou, se for o caso, a documentação que comprove a utilização do imóvel nos termos do item 5.2 (comprovantes de pagamento de IPTU, de contas de água e luz), deverão ser entregues pelo proponente, quando solicitados pela CAIXA, por ocasião da análise da viabilidade da operação que ocorrerá após a homologação e divulgação do resultado do processo de seleção.

## **8. DA ABERTURA DAS PROPOSTAS**

8.1. No local, data e horário indicados no AVISO, em sessão pública, a CES dará início aos trabalhos de abertura dos envelopes contendo as PROPOSTAS e os documentos que a acompanham.

8.2. Abertos os envelopes, todos os documentos neles contidos serão rubricados pelos membros da CES e pelos interessados/proponentes que estiverem presentes.

8.3. Será lavrada ata circunstanciada do ato da abertura dos envelopes, assinada pelos membros da CES e pelos interessados/proponentes ou seus representantes que estiverem presentes.

## **9. DA DESCLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS**

9.1. Serão desclassificadas as PROPOSTAS que:

- a) estiverem em desacordo com qualquer exigência deste Edital ou que contiverem vícios de forma ou conteúdo;
- b) forem apresentadas sem os documentos previstos no subitem 6.2. deste Edital;
- c) forem apresentadas sem a assinatura do interessado-proponente ou de seu representante legal;
- d) forem apresentadas em formato diverso daquele indicado no Anexo II deste Edital;
- e) estiverem condicionadas a vantagens ou a fatores não previstos neste Edital;
- f) indicarem valor de contrapartida referenciado a outras propostas; ou seja, quando um proprietário estiver apresentando proposta para mais de um imóvel, as contrapartidas devem ser independentes;
- g) contiverem rasuras ou divergências de valores que comprometam a sua compreensão e o julgamento;
- h) forem preenchidas a lápis;
- i) forem apresentadas em número maior que uma para o mesmo imóvel, pelo mesmo interessado-proponente, ficando certo que a apresentação de

mais de uma proposta para o mesmo imóvel, ainda que uma delas pelo marido e a outra por sua mulher ou representante, implicará na desclassificação de todas elas;

- j) apresentem valores que não estejam expressos em moeda corrente nacional.

## 10. DA CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

10.1. Para classificação das PROPOSTAS, serão levados em conta:

- a) a relevância histórica do imóvel;
- b) o estado de conservação do imóvel;
- c) a renda familiar do proprietário do imóvel;
- d) o percentual de contrapartida com recursos próprios do proponente-interessado.

10.2. Para o fator de **“relevância histórica do imóvel”** objeto da PROPOSTA, a nota total será representada pelo somatório das seguintes notas:

- a) imóvel localizado em sítio histórico tombado em nível nacional - 3 (três) pontos;
- b) imóvel localizado em sítio histórico tombado em nível estadual - 1 (um) ponto;
- c) imóvel localizado em sítio histórico tombado em nível municipal - 1 (um) ponto;
- d) imóvel tombado individualmente, em qualquer nível - 5 (cinco) pontos.

10.3. O quesito – **“estado de conservação dos imóveis”** será definido a partir de notas de apreciação:

- a) “bom” – zero pontos;
- b) “médio” – 2 (dois) pontos;
- c) “ruim” – 4 (quatro) pontos.

Esta pontuação será apurada pelos membros da CES, em visita conjunta à Área de Projeto com esta finalidade. A avaliação resultará de observação do exterior, e quando necessário, do interior das edificações.

10.4. As famílias com **rendimentos inferiores a 3 salários mínimos mensais** declarados na proposta terão uma pontuação extra de 2 (dois) pontos.

10.5. O percentual de contrapartida a ser oferecido pelo proponente será apurado pela CES, segundo os seguintes critérios:

- a) zero a 30% do valor solicitado ao Programa – 1 (um) ponto;
- b) 31% a 50% do valor solicitado ao Programa – 2 (dois) pontos;
- c) mais de 50% do valor solicitado ao Programa – 3 (três) pontos.

10.6. A nota final da PROPOSTA será dada pelo somatório dos pontos obtidos em cada um dos quesitos acima elencados. As PROPOSTAS serão classificadas em ordem decrescente de pontos, até o limite de recursos disponível.

## **11. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

11.1. No julgamento das PROPOSTAS a CES fará a classificação dos interessados/proponentes que atenderem às exigências do Edital e em conformidade com os critérios previstos no item 9 e seus subitens.

11.2. O julgamento da seleção será reduzido a termo, sendo elaborado relatório conclusivo pela CES indicando os nomes dos interessados/proponentes em ordem decrescente de classificação das respectivas PROPOSTAS, correspondendo às maiores notas obtidas, os desclassificados e os fundamentos que ensejaram as decisões tomadas.

11.3. Ocorrendo empate entre duas ou mais PROPOSTAS, por ocasião do seu julgamento, o desempate será efetuado pela aplicação sucessiva e ordenada dos seguintes critérios:

- a) será classificada em melhor posição a PROPOSTA que apresentar o menor valor de proposta de financiamento;
- b) se persistir algum empate poderá ser utilizado o critério de maior contrapartida proporcional;
- c) persistindo empate, será realizado sorteio em reunião marcada com 02 (dois) dias de antecedência e com a presença de todos interessados, na sede da UEP, ficando a forma desse sorteio a critério da CES.

11.4. A CES deverá preencher a planilha constante do Anexo VII com os dados de todas as propostas classificadas e incluí-las no relatório conclusivo.

11.5. O relatório conclusivo da CES será encaminhado à autoridade competente, Presidente da EMURB – Marcelo Cardinale Branco, para divulgação do resultado.

## **12. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO**

12.1. Caberá à autoridade competente, Sr. Marcelo Cardinale Branco Presidente da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, decorridos os prazos recursais, a homologação dos resultados e a aprovação da lista de selecionados, após a prévia não objeção do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID.

12.2. A homologação do resultado do julgamento deste processo de seleção será divulgada mediante publicação no Diário Oficial da União, do Município e, quando for o caso, do Estado.

12.3. Sem prejuízo da publicidade referida no item 12.2, o resultado do julgamento será divulgado:

- a) mediante comunicação aos interessados/proponentes, ou a seus representantes legais, se presentes ao ato em que for homologada a seleção;
- b) mediante aviso afixado no local citado no item 9 do AVISO.

### **13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS**

13.1. Os interessados poderão recorrer à autoridade indicada no item 11.4 do Edital, das decisões proferidas pela CES, em quaisquer das fases do processo de seleção, mediante requerimento escrito, devidamente arrazoado e protocolado encaminhado ao local previsto no item 4 do AVISO.

13.2. O recurso será interposto e dirigido a CES, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da divulgação ou da intimação do resultado do julgamento, sendo que a CES poderá reconsiderar sua decisão ou fazer o recurso subir, devidamente informado, à autoridade competente para o seu exame e julgamento.

13.2.1. O prazo para a CES reconsiderar a decisão ou fazer subir o recurso será de 5 (cinco) dias úteis.

13.2.2. O prazo para a autoridade decidir sobre o recurso será de 5 (cinco) dias úteis, a contar do recebimento do recurso na instância recorrida.

### **14. DO FINANCIAMENTO**

14.1. O financiamento será restituído integralmente em favor do Fundo Municipal Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural da Área do Projeto Luz, no Município de São Paulo – FUNPATRI, instituído pela Lei Municipal nº 13.520 de 06/02/2003.

14.2. As condições para a restituição dos recursos, bem como a forma jurídica de regulação, estão expressas no item 15.5 deste Edital.

14.3. O interessado-proponente deverá firmar Contrato de Transação e Confissão de Dívida com cláusula de garantia, no qual deverão constar todas as obrigações estabelecidas no Regulamento Operativo e, em particular, a obrigação de manter o imóvel em bom estado de conservação durante todo o prazo do retorno dos recursos.

### **15. DA OPERACIONALIZAÇÃO DO FINANCIAMENTO**

#### **15.1. Da operacionalização**

Superada a fase de classificação das PROPOSTAS, os proponentes serão convocados, de acordo com a ordem de classificação final, a apresentar a documentação necessária para viabilizar a análise referente aos seguintes aspectos:

- a) econômico-financeiro – referente à renda, capacidade de pagamento, situação cadastral da pessoa (física ou jurídica) e comprovação de renda familiar declarada na proposta;
- b) jurídico – relativo à propriedade ou utilização do imóvel nos termos do item 5.2 e da pessoa (física ou jurídica);
- c) técnico – da proposta físico-financeira da intervenção.

15.1.1. Os documentos relativos à habilitação econômico-financeira, jurídica e técnica, referentes à pessoa física ou jurídica deverão ser entregues pelo

proponente quando solicitados pela CAIXA, por ocasião da análise da viabilidade da operação, conforme disposto no item 7 deste Edital.

15.1.2. Na análise efetuada pela Caixa, a comprovação de renda para os proponentes que obtiveram pontuação extra conforme o item 10.4 será obrigatória e resultará na reprovação do proponente classificado para obtenção do financiamento, devido à inobservância das disposições constantes dos itens 7.1 e 15.1 do presente Edital.

15.1.3. Para elaboração da proposta físico-financeira poderá ser obtido o apoio técnico da ES.

## **15.2. Dos instrumentos jurídicos**

15.2.1. As relações decorrentes da seleção de que trata este Edital serão reguladas pelos seguintes instrumentos jurídicos:

- a) TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA a ser assinado entre o município e o proponente/beneficiário;
- b) CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, a ser assinado entre o município, ou agente credenciado desta, e o proponente/beneficiário.

15.2.1.1. O TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA somente será firmado se concomitantemente for assinado o CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA.

15.2.1.2. O TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA e o CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, referidos neste item, observarão os modelos que integram este Edital, podendo ser adaptados para abrigar as situações dos casos concretos.

## **15.3. Das garantias**

15.3.1 O interessado-proponente poderá oferecer como garantia do crédito recebido e confessado a hipoteca o imóvel onde tenham sido aplicados os recursos.

15.3.1.1 Verificando-se a impossibilidade de ser dado como garantia hipotecária o imóvel em que forem aplicados os recursos, o interessado-proponente poderá oferecer outro imóvel como garantia, próprio ou de terceiro, ou dar garantia fidejussória, a ser prestada por um fiador idôneo com capacidade financeira para assumir o ônus da dívida.

15.3.1.2. Na hipótese de ser oferecido em garantia imóvel de terceiro, o seu proprietário firmará juntamente com o proponente/beneficiário os instrumentos jurídicos.

15.3.1.3. O interessado-proponente poderá, ainda, oferecer como garantia o depósito caução correspondente a 03 (três) prestações mensais da amortização da dívida, no ato de assinatura dos instrumentos jurídicos convencionados (CTCD e TCCF) para os financiamentos de valores até R\$ 20.000,00 e 05 (cinco) prestações para os de valor até R\$ 50.000,00.

15.3.1.4. A critério da ES, respeitadas as orientações pertinentes expedidas pela UCG do Programa MONUMENTA, poderão ser adaptadas as garantias para o financiamento de que trata este edital, especialmente quando se tratar de financiamento de valores abaixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e de interessado-proponente com renda de até três salários mínimos.

#### **15.4. Das liberações de recursos**

15.4.1. Os recursos serão desembolsados de acordo com o cronograma físico-financeiro de execução da obra, conforme discriminado no projeto, que deverá fazer parte dos instrumentos jurídicos a serem formalizados entre o interessado-proponente, a ES e a CAIXA.

15.4.2. Nos casos de proponentes com rendimentos inferiores a 03 (três) salários mínimos mensais poderá ser ajustada uma parcela de adiantamento para início dos serviços, suficiente para cobertura de despesas iniciais, desde que haja a sua previsão no cronograma físico-financeiro, sendo aprovada e limitada em 25% do valor total da proposta.

#### **15.5. Das condições de financiamento e retorno dos recursos**

15.5.1. O prazo de carência é de 06 (seis) meses, contados a partir da data de conclusão das obras.

15.5.2. - Prazos para amortização:

I – até 10 anos para os imóveis comerciais;

II – até 15 anos - para os imóveis habitacionais e mistos;

III – até 20 anos - para os imóveis habitacionais e mistos, cujos proponentes/interessados comprovem renda familiar inferior a 03 (três) salários mínimos mensais.

15.5.3. – Atualização monetária: como forma de assegurar o retorno do valor integral dos recursos financiáveis, as prestações serão corrigidas anualmente pelo INPC, sempre na data de aniversário do contrato de transação e confissão de dívida, e o saldo devedor mensalmente pelo mesmo índice.

15.5.4. Ocorrendo saldo residual ao término do prazo de amortização, a importância remanescente deverá ser quitada pelo mutuário:

a) em uma única parcela a vencer 30 dias após a data de vencimento da última prestação, se o saldo apurado for inferior ou igual ao valor da última prestação paga no prazo de amortização;

b) em parcelas mensais no valor igual ao da última prestação, corrigida pelo INPC na data da apuração do saldo residual, se o saldo apurado for superior ao valor da última prestação paga no prazo de amortização.

15.5.5. - Juros: não haverá incidência de juros, salvo nos casos de mora por atraso no pagamento das parcelas, que serão os previstos nos instrumentos jurídicos citados no item 15.2. a serem firmados entre o interessado-proponente e a ES, ou agente credenciado desta.

15.5.6. – Vencimento da primeira prestação: a primeira prestação vencerá 30 (trinta) dias após o término do período de carência.

15.5.7. - A critério da ES e da Unidade Central de Gerenciamento do Programa/ UCG, respeitadas as orientações pertinentes, alternativamente ao retorno em moeda corrente nacional, será admitido o retorno mediante a cessão de uso em favor do Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural da Área do Projeto Luz, no Município de São Paulo – FUNPATRI, do todo ou de parte do imóvel, ou dação em pagamento de área construída.

15.5.8. – Comprovação da capacidade de pagamento:

- a) para os proponentes/beneficiários com renda familiar comprovada, a análise da capacidade de pagamento será feita mediante o comprovante de rendimento e/ou Carteira de trabalho, admitindo-se percentual de comprometimento da renda de, no máximo, 30% (trinta por cento), considerando-se o encargo mensal total;
- b) para os proponentes/beneficiários sem renda formal, a análise da capacidade de pagamento será baseada em parâmetros cadastrais seguindo critérios usualmente aplicados pelas instituições operadoras de crédito imobiliário, em especial os daquelas com tradição em operações de financiamento de interesse social.

15.5.9. – Tarifa operacional mensal - juntamente com a prestação de retorno será cobrada tarifa operacional, para cobertura dos custos com a administração do contrato, no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos), corrigido anualmente pela variação do INPC, na data de correção da prestação.

15.5.9.1 - Para os mutuários com faixa de renda até 03 salários mínimos, a tarifa será paga pelo Programa MONUMENTA pelo prazo total do financiamento, no ato da contratação.

15.5.9.2 - Este montante será descontado à Valor Presente, à taxa de Juros nominal de 12% a.a.

15.5.10. - Seguros – O interessado-proponente poderá, por opção, contratar apólice de seguro, arcando com os custos desta e responsabilizando-se pelo seu controle.

15.5.10.1 – O Município, mediante aprovação do Conselho Curador do Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural da Área do Projeto Luz, no Município de São Paulo – FUNPATRI, poderá determinar que, em caso de morte ou invalidez permanente do beneficiário, o saldo devedor da dívida seja perdoado e o contrato de financiamento rescindido.

## **15.6. Do apoio técnico e documentação jurídica do imóvel**

15.6.1 Previamente à assinatura dos instrumentos jurídicos para o financiamento do imóvel, o interessado-proponente deverá apresentar o projeto revisado e aprovado pela UEP e IPHAN. Para a elaboração dos projetos de arquitetura, engenharia e cronograma físico-financeiro o interessado-proponente contará com a orientação técnica da UEP.

15.6.1.1 O valor final do orçamento das obras e serviços poderá exceder em até 10% (dez por cento) o valor indicado na PROPOSTA, para os valores superiores a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) e em até 20% (vinte por cento) para os valores inferiores ou iguais a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), desde que ajustado até o momento de assinatura dos instrumentos previstos no item 15.2.1 (TCCF e CTCD).

15.6.1.2 É possível a redução do valor proposto para o financiamento, desde que a ES reconheça que a proposta de recuperação do imóvel continua viável e a aprove antes da assinatura dos instrumentos contratuais.

15.6.2. Os custos da elaboração dos projetos e placas poderão ser incluídos na planilha de custos da respectiva obra e considerados pelos proponentes/beneficiários quando da formulação da PROPOSTA, conforme disposto no item 4.3.

15.6.3. Poderão também ser incluídos na referida planilha os custos relativos ao pagamento das taxas cartorárias para fins de registro da hipoteca e instrumentos jurídicos que formalizam o financiamento, conforme disposto no item 4.3 deste edital.

15.6.4. Os projetos relativos às obras a serem executadas deverão ser aprovados pelo IPHAN Regional.

15.6.5. O orçamento para obras e serviços de valor superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) apresentado pelo interessado-proponente, de acordo com o projeto aprovado, será analisado pela CAIXA. Caso não seja aprovado, haverá o compromisso de apresentação de um novo orçamento no prazo de 15 dias.

## **15.7. Da contratação de obras**

15.7.1. As obras serão contratadas diretamente pelo proponente/beneficiário, observados o projeto, orçamento e cronograma físico-financeiro aprovados e os respectivos documentos complementares.

## **15.8. Da fiscalização**

15.8.1. A ES, ou agente credenciado por esta, e o IPHAN fiscalizarão a execução das obras, de acordo com a legislação vigente e, no que couber, com os procedimentos previstos no Regulamento Operativo, ficando isso consignado nos instrumentos jurídicos a serem firmados em razão desta seleção.

## **16. DAS CONDIÇÕES E PRAZOS PARA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO E ASSINATURA DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS**

16.1 Os proponentes/beneficiários selecionados serão convocados, por escrito, e terão prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do recebimento da convocação, independentemente de qualquer outro aviso, para a entrega da documentação necessária às análises econômico-financeira e jurídica das PROPOSTAS à CAIXA.

16.1.1 A relação de documentos necessários à assinatura dos instrumentos jurídicos consta no Anexo VI deste edital. Estes documentos deverão ser apresentados pelos proponentes/beneficiários à CAIXA no momento da análise econômico-financeira e jurídica, ficando esta responsável pelo esclarecimento de eventuais dúvidas.

16.2 Os proponentes/beneficiários aprovados nas análises econômica-financeira e jurídica das PROPOSTAS serão convocados, por escrito, e terão prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data do recebimento da convocação, independentemente de qualquer outro aviso, para a entrega da documentação necessária à análise técnica das PROPOSTAS à ES ou agente credenciado desta.

16.3 A formalização dos instrumentos jurídicos com a ES e a CAIXA ficará condicionada à regularidade da documentação jurídica apresentada e à viabilidade técnica e financeira da operação.

16.4 Após a análise e aprovação da documentação, constante no item 15, o interessado-proponente será convocado, por escrito, para assinatura dos instrumentos jurídicos com a ES e a CAIXA, que deverá ocorrer no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a contar da convocação, sob pena de decair do direito decorrente da seleção, sem prejuízo das penalidades legalmente estabelecidas.

16.5 A critério e julgamento da ES, os prazos objeto deste item, poderão ser prorrogados uma vez, por igual período, quando solicitado pelo interessado-proponente selecionado, e desde que haja motivo justificado.

16.6 Na hipótese de desistência de proponentes selecionados, ou em caso destes não atenderem, nos prazos e nas formas estabelecidos, às exigências para a formalização dos instrumentos jurídicos com a ES e a CAIXA, a ES convocará o próximo classificado e, assim sucessivamente, se houver mais de uma desistência ou desatendimento às exigências, concedendo aos novos convocados os mesmos prazos previstos e as mesmas condições estabelecidas para a concretização da operação.

## **17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Respeitados os critérios do item 10 (dez) deste Edital, as PROPOSTAS selecionadas serão atendidas pela ordem de classificação, de acordo com a disponibilidade dos recursos alocados pelo Programa MONUMENTA para o componente imóveis privados no convênio celebrado entre o Ministério da Cultura e o Município de São Paulo.

17.2. A critério da ES, após ouvida a UCG, no caso dos recursos não terem sido esgotados na primeira seleção, o processo poderá ser repetido, ficando estabelecido que o novo processo de seleção atenderá aos interessados até o limite de recursos disponíveis.

17.3. A CES, encarregada do processamento e julgamento desta seleção, poderá, se entender necessário, solicitar, para fins de elucidação das PROPOSTAS apresentadas, a assessoria de outros técnicos, quer da própria ES quer de outras entidades, públicas ou privadas.

17.4. São de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel ou do proponente/beneficiário, conforme o caso, todas as despesas decorrentes da regularização, junto aos órgãos competentes, das obras e eventuais dívidas e/ou tributos em aberto, junto à União, ao Estado e ao Município, ou a quaisquer de seus órgãos, mormente o Instituto Nacional do Seguro Social, assim como a adoção das providências destinadas à conclusão das obras e sua averbação perante o respectivo cartório de registro imobiliário, quando for o caso.

17.5. As minutas dos instrumentos jurídicos necessários à formalização do financiamento objeto desta seleção são partes integrantes deste Edital, pelo que se considera que estejam à disposição dos proponentes/beneficiários para que sejam examinadas previamente à sua assinatura.

17.6. Caso seja selecionado mais de um imóvel pertencente ao mesmo proponente/beneficiário, cada um deles será atendido na ordem de classificação em que se encontram no processo de seleção.

17.7. Na hipótese de extinção do índice utilizado para atualização do saldo devedor, será aplicado o índice que vier a substituí-lo, conforme determinação das autoridades monetárias do País. Não havendo essa determinação, será adotado outro índice que melhor reflita as características do índice extinto.

17.8. Estão excluídos desse Edital de Seleção os imóveis privados destacados, constantes do Anexo I do Edital, por se tratarem de ações prioritárias do Programa MONUMENTA.

## **18. DA FRAUDE E CORRUPÇÃO**

18.1. As Concorrentes deverão observar os mais altos padrões éticos durante o processo e na execução do contrato, estando sujeitas às sanções previstas na legislação brasileira e nas normas do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID.

## **19. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

19.1. Fazem parte integrante e complementar deste Edital os seguintes anexos:

- ANEXO I Descrição da Área de Projeto (descrição e mapas elucidativos)
- ANEXO II Formulário para apresentação da Proposta
- ANEXO III Pontuação de cada Proposta
- ANEXO IV Modelo de Placa de Obra
- ANEXO V Modelo de declaração de anuência do proprietário do imóvel autorizando o locatário a participar da Seleção.
- ANEXO VI Relação de documentos exigidos pela Caixa nas análises econômico-financeira e jurídica
- ANEXO VII Modelo de planilha de classificação de propostas
- Termo de Compromisso e Cooperação Financeira
- Contrato de Transação e Confissão de Dívida

São Paulo, 27 de maio de 2009

MARIA BEATRIZ DE MARCOS MILLAN OLIVEIRA  
Presidente da Comissão Especial de Licitação