

PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022

EDITAL

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

PREÂMBULO.....	3
1. DEFINIÇÕES	4
2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS	11
3. OBJETO	12
4. FUNDAMENTO LEGAL.....	12
5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	13
6. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO	
PRELIMINAR	14
7. COMISSÕES DE SELEÇÃO E ANÁLISE	18
8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO.....	19
9. FASE I.....	19
10. FASE II.....	27
11. FASE III.....	30
12. FASE IV.....	39
13. RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	42
14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	43
15. DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS	45
16. PRAZOS E ALTERAÇÃO AO EDITAL.....	46
17. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	47
18. FORO.....	47

PREÂMBULO

EDITAL DE CHAMAMENTO Nº 01/SEHAB/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6014.2022/0001393-0

MODALIDADE DE SELEÇÃO: Chamamento Público

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

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

Os envelopes contendo a proposta e os respectivos documentos obrigatórios deverão ser entregues no dia 26 de janeiro de 2023, entre 10h e 12h, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 114, São Paulo – SP.

A sessão de abertura dos envelopes ocorrerá no dia 26/01/2023, às 12h, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 114, São Paulo – SP, observadas as condições do Edital.

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

Eventuais alterações posteriores deste Edital serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/aquisicao_de_imoveis/lote_1/edital/index.php?p=329229

São Paulo, 08 de dezembro de 2022

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

1. DEFINIÇÕES

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

TERMO	DEFINIÇÃO
<u>ABNT:</u>	Associação Brasileira de Normas Técnicas
<u>ANEXOS:</u>	os documentos que acompanham o presente EDITAL
<u>AQUISIÇÃO:</u>	ato em que a COHAB-SP adquirirá os IMÓVEIS CREDENCIADOS, mediante a lavratura de ESCRITURAS PÚBLICAS e o pagamento dos SALDOS
<u>ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA:</u>	área da unidade autônoma de uso exclusivo, situada fora dos limites físicos da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL e destinada a usos acessórios, tais como depósitos, box de lavanderia ou vagas de garagem de uso privativo demarcado por direito de propriedade
<u>ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL:</u>	área da unidade autônoma de uso exclusivo, destinada à moradia ou ao uso principal da edificação, situada em determinado andar ou em 2 (dois) ou mais andares interligados por acesso privativo, excluída as ÁREAS PRIVATIVAS ACESSÓRIAS
<u>BLOCO:</u>	montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS que terão o mesmo prazo para entrega e análise da documentação pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, conforme indicado na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, publicada por SEHAB
<u>CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO:</u>	divisão espacial do Município de São Paulo realizada para fins da classificação dos IMÓVEIS no âmbito do CHAMAMENTO PÚBLICO, de acordo com a proximidade com o sistema estrutural de transporte coletivo de média e alta capacidade, de modo a possibilitar a priorização da AQUISIÇÃO nas áreas com infraestrutura de mobilidade
<u>CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A:</u>	áreas compostas (i) pelos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana (EETU) e Eixos de Estruturação da Transformação Urbana Previstos (EETUP) pela Lei Municipal nº 16.050/2014 e seus anexos; (ii) pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que se encontram dentro das distâncias de influência definidas pelo EETU e EETUP
<u>CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B:</u>	áreas urbanas não integrantes da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A
<u>CHAMAMENTO PÚBLICO:</u>	o presente CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/SEHAB/2022, procedimento administrativo conduzido pela SEHAB e COHAB-SP para selecionar, dentre os IMÓVEIS apresentados, os que sejam mais vantajosos para AQUISIÇÃO por COHAB-SP, com base nos critérios previstos neste EDITAL
<u>CLASSIFICAÇÃO:</u>	ranqueamento dos IMÓVEIS, dentro de cada LOTE e CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL

<u>CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL:</u>	ranqueamento dos IMÓVEIS EXCEDENTES de todos os LOTES pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL com o propósito de selecionar IMÓVEIS para AQUISIÇÃO até o LIMITE DO EDITAL
<u>CNPJ:</u>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
<u>COHAB-SP:</u>	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, sociedade por ações controlada pelo Município de São Paulo, criada pela Lei Municipal nº 6.738/1965
<u>COMISSÃO DE ANÁLISE:</u>	comissão instituída pela Portaria SEHAB/COHAB-SP nº 002, a qual será responsável por conduzir os procedimentos relativos às Fases II, III e IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, concernentes ao recebimento e à avaliação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e da DOCUMENTAÇÃO FINAL dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, acompanhamento das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS e VISTORIA DE RECEBIMENTO a fim de aferir a adequabilidade de cada IMÓVEL CREDENCIADO para a AQUISIÇÃO
<u>COMISSÃO DE SELEÇÃO:</u>	comissão instituída pela Portaria SEHAB nº 001, a qual será responsável por conduzir os procedimentos relativos à Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, principalmente o recebimento, o exame e o julgamento de todos os documentos contidos nos ENVELOPES DIGITAIS, sendo encerradas suas atividades após a HOMOLOGAÇÃO
<u>COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL:</u>	contrato preliminar, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, celebrado entre o PARTICIPANTE VENCEDOR e a COHAB-SP, por meio do qual o PARTICIPANTE VENCEDOR se compromete a vender o IMÓVEL CREDENCIADO e a COHAB-SP se compromete a adquirir o IMÓVEL CREDENCIADO
<u>CONSORCIADO:</u>	sociedade, fundo ou pessoa jurídica integrante do CONSÓRCIO
<u>CONSÓRCIO:</u>	associação de sociedades, fundos ou pessoas jurídicas com o objetivo de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO:</u>	a construção do EMPREENDIMENTO em que está localizado o IMÓVEL CREDENCIADO
<u>CONTA DEPÓSITO VINCULADA:</u>	conta corrente vinculada de movimentação restrita, a ser aberta pelo PARTICIPANTE VENCEDOR e gerida por INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, na qual serão depositados, por meio de recursos oriundos de dotação orçamentária, os VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS do respectivo PARTICIPANTE VENCEDOR
<u>CONTROLADA:</u>	qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica
<u>CONTROLADORA:</u>	qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica, que exerça CONTROLE sobre outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica

<u>CONTROLE:</u>	o poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) dirigir efetivamente as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo ou entidade de previdência complementar
<u>CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO:</u>	conjunto de prazos para realização das etapas relativas à CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, a ser entregue com a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, nos termos do ANEXO XI - MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO DE OBRA E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS
<u>CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS:</u>	conjunto de prazos relativos aos pagamentos do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, definido em função do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, seguindo as diretrizes prevista neste EDITAL para fins do pagamento do SINAL, do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO e SALDO(S)
<u>DATA DA SESSÃO PÚBLICA:</u>	data correspondente ao dia mencionado no preâmbulo, referente à data da sessão pública em que serão entregues os ENVELOPES DIGITAIS e a VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, na forma disciplinada neste EDITAL
<u>DISTRITO:</u>	divisão geográfica da área do Município de São Paulo, conforme definido pela Lei Municipal nº 11.220/1992
<u>DOCUMENTAÇÃO COMPLETA:</u>	todas as informações, documentos e certidões a serem apresentados pelo PARTICIPANTE VENCEDOR na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, listados no ANEXO VII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, para fins da diligência do IMÓVEL CREDENCIADO, permitindo a análise, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, da viabilidade de AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS
<u>DOCUMENTAÇÃO FINAL:</u>	conjunto de documentos a ser apresentado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR na Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, listado no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL, para fins de ateste da regular conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e respectiva outorga da ESCRITURA PÚBLICA
<u>DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR:</u>	conjunto de documentos relativos aos IMÓVEIS a serem apresentados pelos PARTICIPANTES na Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, listados no ANEXO VI – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, para fins de indicação de viabilidade de aquisição de, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS contidos na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS
<u>EDITAL:</u>	este Edital do CHAMAMENTO PÚBLICO nº 01/SEHAB/2022, que contém o conjunto de regras e condições necessárias à orientação do CHAMAMENTO PÚBLICO

<u>EHIS</u>	Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, nos termos do Decreto Municipal nº 59.885/2020
<u>EMPREENDIMENTO:</u>	corresponde à parcela de uso residencial de uma edificação vertical ou horizontal ou um conjunto de edificações verticais ou horizontais (desde que resultantes de um único LICENCIAMENTO) que, nos termos do Decreto Municipal nº 59.885/2020, caracteriza-se como EHIS ou EZEIS
<u>EMPREENDIMENTO MODULAR:</u>	corresponde a EMPREENDIMENTO composto por mais de uma edificação, construído em etapas, e, portanto, comportando entregas faseadas
<u>ENTREGA MODULAR:</u>	apresentação da DOCUMENTAÇÃO FINAL relativa a um EMPREENDIMENTO MODULAR, devendo cada módulo conter, pelo menos, uma edificação completa com habite-se parcial próprio ou habite-se total, sendo que a totalidade dos módulos que compõe o EMPREENDIMENTO MODULAR deve ser apresentada até o PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO
<u>ENVELOPE DIGITAL:</u>	pendrive, HD externo ou CD/DVD contendo a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados em uma das CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO, e demais declarações e documentos obrigatórios
<u>ESCRITURA PÚBLICA:</u>	a escritura pública de compra e venda do IMÓVEL CREDENCIADO, a ser lavrada no Tabelião de Notas, nos termos da Lei Federal nº 8.935/1994
<u>EZEIS</u>	Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos do Decreto Municipal nº 59.885/2020
<u>FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO:</u>	conjunto de PARCELAS MENSAIS e PARCELAS SEMESTRAIS, a ser pago entre o SINAL e a entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL
<u>HABITABILIDADE:</u>	expressão dos fatores de estanqueidade, desempenho térmico, desempenho acústico, desempenho lumínico, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil e antropodinâmico, de acordo com os parâmetros definidos pela NBR 15.575
<u>HOMOLOGAÇÃO:</u>	o ato pelo qual a autoridade competente, após verificar a regularidade dos atos praticados, ratifica o resultado da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>ID DO IMÓVEL:</u>	código para fins de identificação do IMÓVEL composto pelo número referente ao LOTE, seguido da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, do NOME DO EMPREENDIMENTO, por fim, do número ordinal único para cada IMÓVEL
<u>IMÓVEL:</u>	propriedade edificada de uso residencial
<u>IMÓVEL EXCEDENTE:</u>	IMÓVEL que participará da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, pois não foi selecionado na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE

<u>IMÓVEL CREDENCIADO:</u>	IMÓVEL selecionado para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, constante da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE homologada pela SEHAB para a ALIENAÇÃO pela COHAB-SP
<u>IMÓVEIS POR ENVELOPE:</u>	somatória dos IMÓVEIS constantes em 1 (um) ENVELOPE DIGITAL
<u>INSTITUIÇÃO FINANCEIRA:</u>	instituição responsável pela administração da CONTA DEPÓSITO VINCULADA
<u>IPTU:</u>	Imposto Predial e Territorial Urbano
<u>LAUDO DE VISTORIA E INSPEÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA:</u>	documento que registra os resultados da inspeção predial, apresentado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, elaborado por profissionais especializados e independentes, de forma a atestar a edificação construída e suas condições, conforme previsto na NBR 16.747
<u>LICENCIAMENTO:</u>	processo administrativo de aprovação pela PMSP do alvará para construção do EMPREENDIMENTO HIS, seja alvará de execução de edificação nova, alvará de aprovação e execução de edificação nova, alvará de execução de reforma, ou alvará de aprovação e execução de reforma
<u>LIMITE DO EDITAL:</u>	40.000 (quarenta mil) IMÓVEIS, equivalente ao número máximo de IMÓVEIS que serão credenciados para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>LIMITE DO LOTE:</u>	8.000 (oito mil) IMÓVEIS, equivalente ao número de IMÓVEIS em cada LOTE que serão credenciados para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, excetuados os IMÓVEIS EXCEDENTES
<u>LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL:</u>	IMÓVEIS EXCEDENTES que foram selecionados para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO na CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
<u>LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II:</u>	relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS, ordenados pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, divididos em 4 (quatro) BLOCOS sequenciais, contendo, cada BLOCO, a indicação da data respectiva em que deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para as diligências da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO para fins de confirmação, pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, da viabilidade da AQUISIÇÃO
<u>LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE:</u>	relação de IMÓVEIS CREDENCIADOS do LOTE para a Fase II, considerando os IMÓVEIS do LOTE credenciados na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE até o LIMITE DO EDITAL, e na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL
<u>LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE:</u>	ranqueamento, pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, dos IMÓVEIS da CLASSIFICAÇÃO até o LIMITE DO LOTE, resultando na relação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada LOTE, na ordem CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A e, na sequência, CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B
<u>LOTE:</u>	parcela do OBJETO do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme organização espacial do Município de São Paulo, para fins de apresentação dos ENVELOPES DIGITAIS e competição entre os interessados, previstos no ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL

<u>MANUAL DO PROPRIETÁRIO:</u>	manual fornecido pela construtora ou incorporadora do EMPREENDIMENTO composto por, pelo menos, termo de garantia, memorial descritivo referente ao IMÓVEL, fornecedores da construção do EMPREENDIMENTO, cuidados de uso e manutenção do IMÓVEL e critérios de perda de garantia do IMÓVEL, e que deverá atender a ABNT NBR 14.037 e a NBR 15.575
<u>MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS:</u>	média aritmética ponderada do conjunto de ÁREA(S) PRIVATIVA(S) PRINCIPAL (S) de todos os IMÓVEIS que compõem um EMPREENDIMENTO
<u>NBR:</u>	Norma Brasileira
<u>NÍVEL DE DESEMPENHO:</u>	requisitos mínimos de desempenho estabelecidos pela NBR 15575, que devem ser considerados e atendidos, para os diferentes sistemas da edificação
<u>NOME DO EMPREENDIMENTO:</u>	nome fantasia para fins de identificação de cada EMPREENDIMENTO neste EDITAL, composto pelo nome do PARTICIPANTE, seguido de um nome dado a cada EMPREENDIMENTO
<u>NOME REAL DO EMPREENDIMENTO:</u>	nome da edificação ou do conjunto de edificações averbado em matrícula, e registrado no licenciamento e na futura fachada do empreendimento
<u>OBJETO:</u>	a AQUISIÇÃO de IMÓVEIS destinados à implantação de unidades habitacionais
<u>PARCELAS MENSAIS:</u>	parcelas equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e pagas mensalmente, durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, aos PARTICIPANTES VENCEDORES
<u>PARCELA RESIDUAL:</u>	parcela equivalente ao conjunto de PARCELAS MENSAIS e PARCELAS SEMESTRAIS vincendas, no caso de antecipação do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO
<u>PARCELAS SEMESTRAIS:</u>	parcelas equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL pagas semestralmente, durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, aos PARTICIPANTES VENCEDORES, atreladas à comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR
<u>PARTICIPANTE:</u>	qualquer sociedade, consórcio, fundo ou pessoa jurídica participante do CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>PARTICIPANTE VENCEDOR:</u>	PARTICIPANTE cujo(s) IMÓVEL(EIS) tenha(m) sido selecionado(s) para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>PBQP-H</u>	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat
<u>PÉ-DIREITO:</u>	distância entre o piso de um andar e o teto deste mesmo andar
<u>PMSP:</u>	Prefeitura Municipal de São Paulo
<u>PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO:</u>	prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da assinatura do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, para disponibilização dos IMÓVEIS CREDENCIADOS prontos e acabados, incluindo a apresentação da DOCUMENTAÇÃO FINAL e a disponibilização do IMÓVEL VENCEDOR para fins de VISTORIA DE RECEBIMENTO

<u>PRAZO PARA A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA:</u>	30 (trinta) dias contados do recebimento, pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, do RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL com parecer favorável à AQUISIÇÃO
<u>PREÇO REFERENCIAL:</u>	Valores máximos, por metro quadrado, dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS pagos em cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO , previstos no Anexo II – Memorial Descritivo para Precificação dos Imóveis , com data-base de outubro/2022, que serão reajustados pelo INCC até a data do credenciamento.
<u>PROGRAMA MÍNIMO DE NECESSIDADES:</u>	caracterização preliminar do EMPREENDIMENTO ou do IMÓVEL, que contém o levantamento de informações arquitetônicas necessárias, incluindo a relação dos ambientes que compõem o IMÓVEL e o EMPREENDIMENTO, suas ligações mínimas de infraestrutura, necessidades de áreas e/ou mobiliários previstos para cada ambiente, além de características gerais e requisitos especiais, conforme previsto no ANEXO I – REQUISITOS MINIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS
<u>PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:</u>	documento com a relação dos IMÓVEIS e respectivos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS, em Reais (R\$), apresentados pelos PARTICIPANTES, especificamente para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO de cada LOTE, de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS
<u>VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:</u>	versão impressa da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, a ser apresentada em invólucro lacrado para abertura na sessão pública
<u>RELATÓRIO DE FASE II:</u>	documento emitido pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO que resumirá os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e apresentará uma conclusão acerca do atendimento das condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS para fins da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
<u>RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL:</u>	documento emitido pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (i) resumindo os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL e de avaliação das condições físicas de cada IMÓVEL CREDENCIADO por meio da VISTORIA DE RECEBIMENTO; e (ii) apresentando uma conclusão acerca do atendimento das condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS para fins da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA
<u>RELATÓRIO SEMESTRAL:</u>	documento apresentado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR à COMISSÃO DE ANÁLISE e à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, que comprova o cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, para fins do pagamento das PARCELAS SEMESTRAIS
<u>RRT:</u>	Registro de Responsabilidade Técnica que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável devidamente habilitado e com situação regular perante o Conselho de classe para realizar tais atividades
<u>SALDO:</u>	valor equivalente a 10% (trinta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL a ser pago, na Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL CREDENCIADO devidamente aprovado pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO

<u>SEGURANÇA:</u>	expressão dos fatores de segurança estrutural, segurança contra fogo e segurança no uso e na operação em uma edificação, de acordo com os parâmetros definidos pela NBR 15.575
<u>SEHAB:</u>	Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, responsável pela COMISSÃO DE SELEÇÃO e COMISSÃO DE AVALIAÇÃO deste CHAMAMENTO PÚBLICO
<u>SiAC:</u>	Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil
<u>SINAL:</u>	pagamento inicial referente a, no máximo, 15% (quinze por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
<u>SQ:</u>	código setor-quadra, que compõem o código SQL (setor-quadrilote) e representa o número do cadastro do imóvel/número do contribuinte, permitindo a localização espacial do imóvel urbano
<u>SUSTENTABILIDADE:</u>	expressão dos fatores de durabilidade, manutenibilidade e impacto ambiental em uma edificação, de acordo com os parâmetros definidos pela NBR 15.575
<u>TERMO DE IMISSÃO NA POSSE:</u>	termo por meio do qual o PARTICIPANTE VENCEDOR transmitirá a posse dos IMÓVEIS CREDENCIADOS à COHAB-SP, a ser celebrado no respeitado o prazo máximo de 6 (seis) meses contados da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA
<u>VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL:</u>	valor individual para alienação de cada IMÓVEL, indicado pelos PARTICIPANTES na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO
<u>VALOR INDIVIDUAL LIMITE:</u>	R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais), equivalente ao valor individual limite para AQUISIÇÃO de cada IMÓVEL, independente da sua tipificação e ZONA DE PRECIFICAÇÃO
<u>VISTORIA DE RECEBIMENTO:</u>	visita técnica realizada <i>in loco</i> pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, e/ou por terceiro por ela indicado para tal finalidade, após a emissão de “habite-se”, no qual será verificada a conformidade do IMÓVEL de acordo com o ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS
<u>ZONA DE PRECIFICAÇÃO:</u>	perímetro equivalente à divisão geográfica da área do Município de São Paulo em DISTRITOS, estabelecido para fins de definição dos PREÇOS REFERENCIAIS dos IMÓVEIS

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

- j) ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL;
- k) ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS;
- l) ANEXO XII – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA;
- m) ANEXO XIII - MODELOS DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS; e
- n) ANEXO XIV – MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

2.2 A cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônico

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/aquisicao_de_imoveis/lote_1/edital/index.php?p=329229, bem como em mídia eletrônica para retirada na Rua São Bento, 405, 25º andar, sala 254, a partir do dia 12/12/2022, de segunda a sexta-feira, das 9h às 17h, devendo o interessado agendar previamente com a COMISSÃO DE SELEÇÃO, via endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br, condicionado o fornecimento da cópia por esta via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD, *pendrive* ou HD externo).

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

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

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

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

3. OBJETO

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

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

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

4. FUNDAMENTO LEGAL

4.1 A AQUISIÇÃO obedecerá ao disposto na Lei Federal nº 13.303/2016, principalmente seu art. 29, inciso V, e em atos normativos infralegais dos órgãos públicos do Município de São

Paulo, principalmente da COHAB-SP. Além disso, serão observadas as disposições deste EDITAL e seus ANEXOS.

5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1 Poderão participar deste CHAMAMENTO PÚBLICO sociedades, fundos e pessoas jurídicas brasileiras, incluindo instituições financeiras e entidades de previdência complementar e fundos de investimento, isoladamente ou em CONSÓRCIO, sendo vedada a participação de quem:

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

na São Paulo Parcerias S.A., no último ano, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.

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

5.3 As participantes deste CHAMAMENTO PÚBLICO deverão ser credenciadas ao PBQP-H, sistema adotado pela Caixa Econômica Federal para utilização de recursos do FGTS, para a construção de habitações populares;

5.3.1. A qualidade dos materiais deverá observar a NBR 15575;

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

6.1 O PARTICIPANTE deverá apresentar, na DATA DA SESSÃO PÚBLICA, sob pena de desclassificação da respectiva proposta, (i) o ENVELOPE DIGITAL, contendo os documentos descritos no subitem 6.2 abaixo; (ii) a VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO a que pretenda concorrer dentro de cada LOTE; e (iii) os documentos previstos no subitem 9.4.1 para fins de credenciamento do representante do PARTICIPANTE.

6.1.1 Os ENVELOPES DIGITAIS e as VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO deverão ser entregues no endereço e dentro do horário indicado no Preâmbulo deste EDITAL, cada qual em invólucros fechados e indevassáveis.

6.2 O ENVELOPE DIGITAL a ser apresentado pelo PARTICIPANTE conterá, em via digital, ao todo:

- a) PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A ou B, no formato previsto no ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deste EDITAL;
- b) Declaração de regularidade e indicação de representante, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- c) Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- d) Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- e) Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

- f) Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- g) Declaração de renúncia à indenização, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- h) Ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no ANEXO V – HABILITAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL, comprovando que os IMÓVEIS apresentados no ENVELOPE DIGITAL respeitam as especificações quanto ao LOTE, a CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, o PREÇO REFERENCIAL e o VALOR INDIVIDUAL LIMITE;
- i) Formulário de DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR para cada EMPREENDIMENTO, conforme formato previsto no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL; e
- j) DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR relativa a 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS constantes da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, no formato previsto no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL.

6.3 A VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO constante do ENVELOPE DIGITAL devem apresentar o mesmo conteúdo.

6.4 Todos os documentos apresentados no ENVELOPE DIGITAL e a VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deverão ser incondicionais, irretratáveis e irrevogáveis.

6.5 O ENVELOPE DIGITAL deverá ser entregue por meio de CD/DVD, *pendrive* ou HD externo, em invólucro lacrado.

6.5.1 Todos os documentos do ENVELOPE DIGITAL deverão estar no formato *.pdf*, sendo que a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e as tabelas constantes do formulário da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme o Anexo VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, também deverão estar em formato *.xls*.

6.5.1.1 Em caso de divergência entre o formato *xls*. e o formato *.pdf*, prevalecerá o conteúdo em formato *.pdf*.

6.6 O ENVELOPE DIGITAL deverá conter, na primeira página do(s) arquivo(s) digital(is), os seguintes dizeres:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/SEHAB/2022

Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais.

FASE I – LOTE [●]

[RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE]

[Correio eletrônico e telefone para contato]

CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO [A ou B]

6.7 O(s) arquivo(s) digital(is) do ENVELOPE DIGITAL trará(ão) 1 (um) termo de abertura, 1 (um) índice e 1 (um) termo de encerramento próprio, com a indicação do número da página imediatamente antecedente.

6.8 Não serão admitidos documentos enviados por via postal, internet, fac-símile, telegrama, ou por meio e em endereço diversos, ou depois da DATA DA SESSÃO PÚBLICA, salvo em caso de diligência ou esclarecimento solicitado pela COMISSÃO DE SELEÇÃO.

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

6.10 Os documentos do ENVELOPE DIGITAL poderão ser apresentados em sua forma original, na forma de cópia autenticada, ou na forma simples, resguardada a responsabilidade do PARTICIPANTE quanto à veracidade da cópia.

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

6.12 Todas as folhas dos seguintes documentos deverão estar rubricadas, por meio de assinatura eletrônica, pelos representantes do PARTICIPANTE:

- a) PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, no formato previsto no ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deste EDITAL;
- b) Declaração de regularidade e indicação de representante, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- c) Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

- d) Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- e) Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- f) Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- g) Declaração de renúncia à indenização, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;
- h) Ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL; e
- i) Formulário de DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR para cada EMPREENDIMENTO, conforme formato previsto no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL.

6.13 O PARTICIPANTE responderá, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO, assim como civil, administrativa e penalmente, se aplicável, pela veracidade das declarações e informações constantes do ENVELOPE DIGITAL e da VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, assim como pela qualidade dos arquivos do ENVELOPE DIGITAL, que precisam ser legíveis e livres de qualquer malware.

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

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

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

6.17 Após a entrega dos ENVELOPES DIGITAIS e das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, não poderá o PARTICIPANTE desistir de sua proposta, sob pena da sanção administrativa prevista no item 14 deste EDITAL, salvo se por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela COMISSÃO DE SELEÇÃO.

6.18 CONTEÚDO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

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

6.18.2 Os valores apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO devem ter como data base a DATA DA SESSÃO PÚBLICA.

6.18.3 A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO será composta pela totalidade dos IMÓVEIS que compõe o EMPREENDIMENTO, sendo que os IMÓVEIS que compõem cada EMPREENDIMENTO devem apresentar o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.

6.18.4 O PARTICIPANTE poderá apresentar PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO para mais de uma CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, desde que apresentadas em ENVELOPES DIGITAIS separados.

6.19 CONTEÚDO DA DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

6.19.1 A DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR contempla os seguintes documentos relativos a um mesmo IMÓVEL contido na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:

a) Cópia de notificação de lançamento do IPTU do terreno em que está localizado o IMÓVEL;

b) Prova da titularidade ou do compromisso de propriedade do PARTICIPANTE, sobre o(s) terreno(s) em que está(ão) localizado(s) o IMÓVEL, mediante via atualizada da certidão de matrícula ou de transcrição do cartório de Registro de Imóveis competente, e, quando o caso, via atualizada da escritura ou instrumento particular;

b).1 O PARTICIPANTE poderá substituir o subitem b) acima pelo mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964.

c) Registro do memorial de incorporação, nos termos do artigo 33, da Lei Federal nº 4.591/1964;

c).1 O PARTICIPANTE poderá substituir o subitem c) acima pelo protocolo do pedido de LICENCIAMENTO que autorize a execução de EHS e EZEIS, expedido pela PMSP, e documento comprobatório de andamento do processo de pedido de LICENCIAMENTO.

7. COMISSÕES DE SELEÇÃO E ANÁLISE

7.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO será constituída, pela SEHAB, até a DATA DA SESSÃO PÚBLICA e se dissolverá após a HOMOLOGAÇÃO.

7.2 A COMISSÃO DE ANÁLISE será constituída, pela SEHAB e pela COHAB-SP, até a HOMOLOGAÇÃO e se dissolverá após a imissão na posse dos IMÓVEIS CREDENCIADOS.

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

a) ser ou ter sido sócio ou administrador do PARTICIPANTE;

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

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

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

8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 O CHAMAMENTO PÚBLICO é composto pelas seguintes fases:

- a) Fase I, que se inicia com a publicação deste EDITAL e se encerra após a HOMOLOGAÇÃO (i) das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES, que determinarão os IMÓVEIS CREDENCIADOS; e (ii) da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, que determinará os prazos de cada BLOCO de diligência dos IMÓVEIS CREDENCIADOS;
- b) Fase II, que contempla os quatro BLOCOS de análise, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, da viabilidade de AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS mediante a apresentação, pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA;
- c) Fase III, que contempla a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, o pagamento do SINAL e do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO; e
- d) Fase IV, que abarca a análise final, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, da regular conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEIS CREDENCIADOS, mediante análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL e da VISTORIA DE RECEBIMENTO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, além da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, o pagamento do(s) SALDO(S) e a imissão na posse.

9. FASE I

9.1 ETAPAS DA FASE I

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

ETAPA	DESCRIÇÃO DA ETAPA	DATAS
1	Publicação do EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	09/12/2022
2	Envio de solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Até 7 (sete) dias úteis antes da DATA DA SESSÃO PÚBLICA
3	Disponibilização das respostas às solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Até 2 (dois) dias úteis antes da DATA DA SESSÃO PÚBLICA
4	Sessão pública de recebimento dos ENVELOPES DIGITAIS e das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO	26/01/2023, entre 10h e 12h
5	Análise e julgamento das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO e da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	Até 30 (trinta) dias depois da DATA DA SESSÃO PÚBLICA
6	Divulgação das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II	Até 30 (trinta) dias depois da DATA DA SESSÃO PÚBLICA
7	Interposição de recursos administrativos contra o resultado da Fase I	Até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação dos resultados dos IMÓVEIS CREDENCIADOS
	Intimação dos demais PARTICIPANTES para eventuais apresentações de contrarrazões	Quando da apresentação dos recursos
	Interposição de contrarrazões	Até 3 (três) dias úteis após intimação
	Análise dos recursos pela COMISSÃO DE SELEÇÃO	Até 5 (cinco) dias úteis após prazo final de apresentação dos recursos e/ou das contrarrazões
8	HOMOLOGAÇÃO das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II do CHAMAMENTO PÚBLICO	A depender do deslinde do processo

9.2 ESCLARECIMENTOS AO EDITAL

9.2.1 Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o modelo de solicitação de esclarecimentos constante do ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS, solicitá-los em até 7 (sete) dias úteis antes da DATA DA SESSÃO PÚBLICA, aos cuidados da COMISSÃO DE SELEÇÃO, da seguinte forma:

- a) por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br, acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”; ou
- b) por meio de documento em versão eletrônica, gravado em dispositivo físico (CD/DVD, pen drives, ou similares), protocolado na SEHAB, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO, localizada na Rua São Bento, 405, 25º andar, sala 254, no horário das 9h às 17h, com o respectivo arquivo gravado em formato editável “.doc”.

- 9.2.2 A COMISSÃO DE SELEÇÃO não se responsabilizará por eventuais problemas ou falhas no envio ou recebimento dos pedidos de esclarecimentos, bem como pela nitidez e qualidade visual dos documentos encaminhados.
- 9.2.3 A COMISSÃO DE SELEÇÃO não responderá questões que tenham sido formuladas em desconformidade com o disposto neste EDITAL e seu ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS, não sendo considerados, igualmente, pedidos de esclarecimentos recebidos via fac-símile.
- 9.2.4 Nos pedidos encaminhados, os interessados deverão se identificar e disponibilizar as informações para contato (telefone e endereço eletrônico).
- 9.2.5 Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas à COMISSÃO DE SELEÇÃO serão consideradas como entregues na data de seu recebimento pelo destinatário, exceto as recebidas após as 17h (horário de Brasília), que, em tal hipótese, serão consideradas como recebidas no dia útil imediatamente subsequente; para as correspondências em formato eletrônico, serão consideradas tempestivas as transmitidas até as 24 (vinte e quatro) horas do seu último dia.
- 9.2.6 As respostas aos referidos esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas na página eletrônica https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projeto_s/aquisicao_de_imoveis/lote_1/edital/index.php?p=329229, sem a identificação do responsável pelo questionamento, em até 2 (dois) dias úteis antes da DATA DA SESSÃO PÚBLICA.
- 9.2.7 As respostas farão parte do presente EDITAL para todos os efeitos de direito.
- 9.2.8 Os pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no EDITAL.
- 9.3 SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO DO ENVELOPE DIGITAL E DA VERSÃO FÍSICA DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO
- 9.3.1 O recebimento dos ENVELOPES DIGITAIS e das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO e a abertura das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO ocorrerão em sessão pública, que poderá ser assistida por quaisquer pessoas, admitidas, porém, a manifestação apenas dos representantes credenciados dos PARTICIPANTES.
- 9.3.2 Os ENVELOPES DIGITAIS, contendo as declarações e documentação obrigatórias dispostas no subitem 6.2 deste Edital, e as VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, cada um devidamente lacrados em invólucros independentes, deverão ser entregues entre 10h e 12h, do dia 26/01/2023.
- 9.3.3 A sessão pública ocorrerá no dia 26/01/2023, a partir das 12h, no endereço mencionado no preâmbulo, obedecendo à seguinte ordem de trabalho:
- a) recebimento dos ENVELOPES DIGITAIS e das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO de cada PARTICIPANTE relativos a cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO dos LOTES;

- b) credenciamento dos representantes de cada PARTICIPANTE, na forma do item 9.3.6 deste EDITAL;
- c) rubrica dos invólucros dos ENVELOPES DIGITAIS, por pelo menos 1 (um) dos membros da COMISSÃO DE SELEÇÃO e por pelo menos 1 (um) dos representantes credenciados dos PARTICIPANTES; e
- d) abertura simultânea das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO.

9.3.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO encerrará a sessão respectiva após a abertura das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, devendo o resultado da avaliação dos documentos constantes dos ENVELOPES DIGITAIS, incluindo a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, ser divulgado oportunamente, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

9.3.4.1 Os ENVELOPES DIGITAIS e VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO ficarão sob a responsabilidade da COMISSÃO DE SELEÇÃO durante a análise dos documentos constantes dos ENVELOPES DIGITAIS.

9.3.5 Na sessão realizada será lavrada ata circunstanciada, registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO e pelos representantes credenciados dos PARTICIPANTES presentes.

9.3.6 Caso o PARTICIPANTE deixe a sessão pública antes de seu encerramento, deverá assinar termo de renúncia do direito a recurso.

9.4 CREDENCIAMENTO DOS REPRESENTANTES

9.4.1 Os representantes de cada PARTICIPANTE deverão se apresentar para credenciamento perante a COMISSÃO DE SELEÇÃO no mesmo dia, local e horário designado para o recebimento dos ENVELOPES DIGITAIS e das VERSÕES FÍSICAS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, apresentando:

- a) cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto;
- b) instrumento de mandato que comprove poderes específicos para praticar todos os atos referentes a este CHAMAMENTO, tais como formular propostas, interpor e/ou desistir de recurso, conforme o Modelo de Procuração constante do ANEXO V do EDITAL – MODELO DE PROCURAÇÃO, acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) respectivo(s) outorgante(s);
- c) declaração de adequação dos documentos digitais constantes do ENVELOPE DIGITAL e lista com a relação de todos os documentos apresentados no ENVELOPE DIGITAL, conforme modelos do ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIGITAIS E LISTA DE DOCUMENTOS DIGITAIS; e
- d) ato constitutivo, estatuto ou contrato social.

9.5 ANÁLISE DOS ENVELOPES DIGITAIS

9.5.1 Em até 30 (trinta) dias após a DATA DA SESSÃO PÚBLICA, a COMISSÃO DE SELEÇÃO, observando a obrigatoriedade dos termos exigidos neste EDITAL e considerando os documentos apresentados em cada ENVELOPE DIGITAL:

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

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

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

- a) a análise da conformidade do PARTICIPANTE e do ENVELOPE DIGITAL às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS, por meio da análise dos documentos previstos nos itens 6.2b), 6.2c), 6.2d), 6.2e), 6.2f), 6.2g);
- b) a consolidação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO na relação de IMÓVEIS da respectiva CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO do LOTE para posterior elaboração das listas de classificação;
- c) a análise da conformidade dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS, notadamente com base nas

declarações e informações constantes da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e do ANEXO VII – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL; e

- d) eventual notificação do PARTICIPANTE para fins da complementação de informações e documentos do ENVELOPE DIGITAL.

9.6 DEFINIÇÃO DAS LISTAS DE CLASSIFICAÇÃO

9.6.1 LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE

- 9.6.1.1 A partir da análise de todos os ENVELOPES DIGITAIS apresentados em dado LOTE, serão definidos os IMÓVEIS da LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, conforme procedimento definido nos itens 9.6.1.2, 9.6.1.3 e 9.6.1.4.
- 9.6.1.2 Os IMÓVEIS da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A serão classificados do menor para o maior VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e incluídos na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, até o atingimento do LIMITE DO LOTE.
- 9.6.1.3 Caso o LIMITE DO LOTE não seja atingido na etapa descrita no subitem 9.6.1.2, os IMÓVEIS da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B, classificados do menor para o maior VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, serão incluídos na LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, até o atingimento do LIMITE DO LOTE.
- 9.6.1.4 Caso a oferta de IMÓVEIS seja superior ao LIMITE DO LOTE, os IMÓVEIS EXCEDENTES participarão da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL.
- 9.6.1.5 Se houver empate entre IMÓVEIS quando da elaboração da LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE, adotar-se-á o procedimento previsto no subitem 9.6.3 e seguintes.

9.6.2 LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL

- 9.6.2.1 Na hipótese de a quantidade de IMÓVEIS das LISTAS PRELIMINARES DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES ser inferior ao LIMITE DO EDITAL, e vigore o disposto na 9.6.1.4, será realizada a CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL.
- 9.6.2.2 Os IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO que não integrarem a LISTA PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE participarão da CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL com todos os IMÓVEIS EXCEDENTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 9.6.2.3 A CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL terá como critério de ranqueamento o menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.
- 9.6.2.4 Os IMÓVEIS classificados na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, até o LIMITE DO EDITAL, integrarão a LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE do seu respectivo LOTE.
- 9.6.2.5 Se houver empate entre IMÓVEIS quando da elaboração da LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, adotar-se-á o procedimento previsto no subitem 9.6.3 e seguintes.

9.6.3 PROCEDIMENTO DE DESEMPATE

9.6.3.1 Em caso de empate do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, tanto na LISTA DE PRELIMINAR DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE quanto na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO RESIDUAL, adotar-se-á como critério de desempate a maior MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS.

9.6.3.1.1 Em caso de empate quando da adoção do critério de maior MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS, aplicar-se-á como segundo critério de desempate o maior número de vagas de estacionamento por EMPREENDIMENTO.

9.6.4 LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO DO LOTE

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

9.6.5 LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II

9.6.5.1 Para fins da definição da ordem de convocação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos BLOCOS da Fase II, para a apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, a COMISSÃO DE SELEÇÃO elaborará LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, a ser publicada junto com as LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES, conforme prevê o subitem 9.9.1.

9.7 DESCCLASSIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES

9.7.1 Será desclassificado o PARTICIPANTE:

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

- h) cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS manifestamente inexecutável ou financeiramente incompatível com os objetivos do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- i) cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não corresponder a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- j) que apresentar IMÓVEL na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO localizado fora do LOTE; e
- k) cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não apresentar algum dos documentos exigidos no subitem 6.19.1.

9.8 TRABALHOS DA COMISSÃO DE SELEÇÃO

- 9.8.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO poderá, a seu exclusivo critério, requerer diligência, esclarecimento ou saneamento de documento integrante de ENVELOPE DIGITAL analisado, nos termos do item 15 deste EDITAL previamente à desclassificação do participante.
- 9.8.2 Da decisão da COMISSÃO DE SELEÇÃO relativamente à classificação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e do julgamento das DOCUMENTAÇÕES PRELIMINARES caberá recurso, nos termos do item 13 deste EDITAL.
- 9.8.3 Ocorrendo renúncia expressa dos PARTICIPANTES ao direito de recorrer, ou decorrido o prazo para a interposição de eventuais recursos sem manifestação ou, ainda, não provido os recursos porventura interpostos, se dará como encerrada a presente etapa da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, cabendo à COMISSÃO DE SELEÇÃO prosseguir a HOMOLOGAÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme o procedimento indicado no subitem 9.1.1.
- 9.8.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO deverá manter a guarda da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR apresentada pelos PARTICIPANTES que não vencerem a Fase I até a HOMOLOGAÇÃO, os quais poderão ser retirados pelos responsáveis em até 30 (trinta) dias desse evento. Caso os PARTICIPANTES não retirarem os ENVELOPES DIGITAIS no prazo previsto, os documentos e o *pendrive*, HD externo ou CD/DVD serão destruídos.
- 9.8.5 Será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s) dos trabalhos de análise dos ENVELOPES DIGITAIS, que, obrigatoriamente, deverá(ão) ser assinada(s) pelos membros da COMISSÃO DE SELEÇÃO.

9.9 HOMOLOGAÇÃO

- 9.9.1 O resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO, na forma das LISTAS FINAIS DE CLASSIFICAÇÃO DOS LOTES e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, será submetido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO, em até 15 (quinze) dias após o fato de que trata o subitem 9.8.3, ao Secretário Municipal de Habitação, para HOMOLOGAÇÃO.
- 9.9.2 No mesmo ato previsto no subitem 9.9.1, a SEHAB convocará os PARTICIPANTES VENCEDORES, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e na página do sítio oficial da SEHAB, para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, nas datas para cada

BLOCO, indicadas na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, conforme previsto nos itens 10 deste EDITAL.

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

10. FASE II

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

- a) A partir da convocação dos PARTICIPANTES VENCEDORES, prevista no subitem 9.9.2 deste EDITAL, a apresentação, nos prazos de cada BLOCO, da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA; e
- b) Análise e decisão, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, acerca da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para fins de ateste da viabilidade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS para a celebração dos COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

10.2 APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

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

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

10.2.3 A apresentação referida no subitem 10.2.2 seguirá os seguintes prazos, que serão contados a partir da convocação dos PARTICIPANTES VENCEDORES, prevista no subitem 9.9.2 deste EDITAL:

- a) **BLOCO A:** em até 30 (trinta) dias contados da HOMOLOGAÇÃO, serão convocados para apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA 25% (vinte e cinco por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.2;
- b) **BLOCO B:** em até 55 (cinquenta e cinco) dias contados da HOMOLOGAÇÃO, serão convocados para apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA os 25% (vinte e cinco por cento) seguintes dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.2;
- c) **BLOCO C:** em até 80 (oitenta) dias contados da HOMOLOGAÇÃO, serão convocados para apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA os 25% (vinte e cinco por cento) seguintes dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.2; e

d) **BLOCO D:** em até 105 (cento e cinco) dias contados da HOMOLOGAÇÃO, serão convocados para apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA os 25% (vinte e cinco por cento) remanescentes dos IMÓVEIS CREDENCIADOS da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, observada a previsão no subitem 10.2.2.

10.2.4 Caso um PARTICIPANTE VENCEDOR não apresente tempestivamente algum documento nem solicite a prorrogação do prazo conforme prevê o subitem 10.2.9 e seguintes, a COMISSÃO DE ANÁLISE tomará as providências para a aplicação de sanção administrativa cabível, previstas no item 14 deste EDITAL.

10.2.5 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA de cada IMÓVEL CREDENCIADO deverá ser apresentada, necessariamente em via digital, conforme os prazos fixados na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, mediante (i) envio de *e-mail* ao endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br; ou (ii) protocolo na SEHAB dirigido à COMISSÃO DE ANÁLISE, de invólucro fechado contendo CD/DVD, *pendrive* ou HD externo com a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, observado o horário das 10h às 17h.

10.2.5.1 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA precisa ser disponibilizada de maneira que a COMISSÃO DE ANÁLISE consiga salvá-la em dispositivo próprio, sendo que, no caso de envio por *e-mail*, a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA poderá constar de nuvem ou de anexo(s) ao *e-mail*.

10.2.6 Para a entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, deve-se incluir no corpo do *e-mail* ou na parte externa do envelope:

<p style="text-align: center;">CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/SEHAB/2022</p> <p style="text-align: center;">Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais</p> <p style="text-align: center;">FASE II – BLOCO [●]</p> <p style="text-align: center;">[RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE VENCEDOR]</p> <p style="text-align: center;">[Correio eletrônico e telefone para contato]</p>

10.2.7 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA poderá ser apresentada em sua forma original, na forma de cópia autenticada, valendo-se dos mecanismos de certificação digital disponíveis, ou na forma simples, resguardada a responsabilidade do PARTICIPANTE quanto à veracidade destes.

10.2.7.1 A COMISSÃO DE ANÁLISE poderá exigir a via física de qualquer documento que compõe a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para fins de emissão do RELATÓRIO DE FASE II.

10.2.8 A COMISSÃO DE ANÁLISE poderá, de ofício ou mediante pedido formal do(s) PARTICIPANTE(S) VENCEDOR(ES), este último conforme disciplinado no subitem 10.2.9, prorrogar justificadamente os prazos de apresentação dos IMÓVEIS e os prazos de análise da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA pela COMISSÃO DE ANÁLISE.

10.2.9 No caso de atraso ou necessidade de complementação de documento no LICENCIAMENTO, poderá o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar formalmente pedido para prorrogação dos prazos de apresentação dos IMÓVEIS, nos termos do ANEXO XII – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, desde que em conjunto com a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, respeitando a sequência e datas prevista na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II e acompanhado da comprovação do atraso ou necessidade de complementação de documento no LICENCIAMENTO.

10.2.9.1 A COMISSÃO DE ANÁLISE terá 10 (dez) dias úteis para análise e parecer acerca do pedido de prorrogação encaminhado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

10.2.9.2 A COMISSÃO DE ANÁLISE terá discricionariedade para aprovar ou não o pedido de prorrogação e de definir o novo prazo de apresentação da documentação relativa ao LICENCIAMENTO do IMÓVEL CREDENCIADO, sendo a prorrogação limitada a, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias no total.

10.3 A COMISSÃO DE ANÁLISE deverá indicar, no parecer de aprovação da prorrogação, quais documentos da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA precisarão ser atualizados quando da entrega da documentação relativa ao LICENCIAMENTO do IMÓVEL CREDENCIADO. ANÁLISE DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS.

10.3.1 Na etapa prevista no subitem 10.1b), a COMISSÃO DE ANÁLISE verificará se a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS atende às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS para fins da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, avaliando, notadamente:

- a) a veracidade, validade e autenticidade dos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES VENCEDORES;
- b) a regularidade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, que devem se encontrar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como quites de impostos e tributos de qualquer natureza, ressalvado eventual ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO;
- c) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e sua titularidade pelos PARTICIPANTES VENCEDORES ou, no caso da aplicação do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964, do mandante;
- d) a existência de capacidade econômico-financeira e técnica dos PARTICIPANTES VENCEDORES; e
- e) a não existência de fraude contra credor ou fraude contra a execução na alienação do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

10.3.2 A COMISSÃO DE ANÁLISE terá a discricionariedade para indicar, no RELATÓRIO DE FASE II, eventuais obrigações ao PARTICIPANTE VENCEDOR e medidas necessárias para regularizar os IMÓVEIS CREDENCIADOS para a AQUISIÇÃO.

10.3.3 A COMISSÃO DE ANÁLISE emitirá RELATÓRIO DE FASE II, em até 25 (vinte e cinco) dias contados do recebimento da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, apresentando uma das seguintes conclusões:

- a) O IMÓVEL CREDENCIADO atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS e a minuta para contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA está adequada;
- b) Para que o IMÓVEL CREDENCIADO atenda às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS, deve-se realizar correções nos documentos e/ou na minuta para contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA; e
- c) O IMÓVEL CREDENCIADO não atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS.

10.3.3.1 O RELATÓRIO DE FASE II será encaminhado para o PARTICIPANTE VENCEDOR do IMÓVEL CREDENCIADO, por meio do endereço eletrônico indicado na declaração de regularidade e indicação de representante (cuja minuta consta do ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE) o qual deve ser atualizado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR quando necessário.

10.3.3.2 A COMISSÃO DE ANÁLISE encaminhará para o PARTICIPANTE VENCEDOR, junto com o RELATÓRIO DE FASE II, o COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL preenchido com os dados do IMÓVEIS CREDENCIADOS do PARTICIPANTE VENCEDOR e do PARTICIPANTE VENCEDOR e eventuais endereçamentos resultantes do RELATÓRIO DE FASE II.

10.3.4 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3 a), a emissão do RELATÓRIO DE FASE II formalizará a aprovação do(s) IMÓVEL(IS) CREDENCIADO(S) pela COMISSÃO DE ANÁLISE, do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS e da minuta do contrato de abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA, e definirá data, dentro de 15 (quinze) dias contados da emissão do RELATÓRIO DE FASE II, passíveis de prorrogação, para a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

10.3.5 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3 b), o RELATÓRIO DE FASE II estabelecerá prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR das diligências necessárias para a adequação da documentação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE ANÁLISE.

10.3.6 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3 c), o RELATÓRIO DE FASE II estabelecerá, a critério da COMISSÃO DE ANÁLISE, (i) os prazos para a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR de novo IMÓVEL com o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e para a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE ANÁLISE; ou (ii) o descredenciamento do IMÓVEL CREDENCIADO do presente CHAMAMENTO PÚBLICO.

11. FASE III

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

- a) A celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE ANÁLISE, nos termos do procedimento previsto no subitem 11.2;
- b) A abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS por COHAB-SP, em 10 (dez) úteis contados do início da operação das CONTAS DEPÓSITO VINCULADAS, referentes a todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE ANÁLISE nos termos do procedimento previsto no item 11.6; e
- c) O pagamento do SINAL e do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, a partir dos valores depositados nas CONTAS DEPÓSITO VINCULADAS e conforme o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, nos termos do procedimento previsto no subitem 11.7.

11.2 CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

11.2.1 A COMISSÃO DE ANÁLISE indicará, no RELATÓRIO DE FASE II aprovando os IMÓVEIS CREDENCIADOS, data para a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL entre COHAB-SP e o PARTICIPANTE VENCEDOR, dentro de 15 (quinze) dias contados da emissão do RELATÓRIO DE FASE II, passíveis de prorrogação, conforme prevê o subitem 10.3.4.

11.2.1.1 Se em 60 (sessenta) dias contados da emissão do RELATÓRIO DE FASE II aprovando os IMÓVEIS CREDENCIADOS, conforme prevê o subitem 10.3.4, sendo aquele prazo passível de prorrogação, não houver a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL entre COHAB-SP e o PARTICIPANTE VENCEDOR, em razão da não convocação do PARTICIPANTE VENCEDOR pela COMISSÃO DE ANÁLISE ou do não comparecimento de COHAB-SP na data de celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, o PARTICIPANTE VENCEDOR poderá desistir de participar do presente CHAMAMENTO PÚBLICO, sem incidência de sanções.

11.2.2 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL poderá ser relativo a cada IMÓVEL CREDENCIADO, ao conjunto de IMÓVEIS CREDENCIADOS da mesma torre do EMPREENDIMENTO ou do mesmo EMPREENDIMENTO e a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL independe da aprovação de todos os IMÓVEIS do respectivo bloco.

11.2.3 Até a data da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, a COMISSÃO DE ANÁLISE poderá, por despacho motivado, excluir o PARTICIPANTE VENCEDOR se, após a Fase I ou II do CHAMAMENTO PÚBLICO, se tiver ciência de fato ou circunstância que revele inidoneidade ou falta de capacidade financeira do PARTICIPANTE VENCEDOR.

11.2.4 Na situação prevista no subitem 11.2.3, a COMISSÃO DE ANÁLISE poderá aplicar sanção administrativa estabelecida pelo item 14 deste EDITAL.

11.3 ABERTURA DA CONTA DEPÓSITO VINCULADA

- 11.3.1 Na formalização do contrato entre a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e o PARTICIPANTE VENCEDOR para a abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a COHAB-SP figurará como parte da avença.
- 11.3.2 A(s) minutas dos COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL relativo(s) a cada PARTICIPANTE VENCEDOR deverá(ão) ser um anexo do contrato celebrado entre o respectivo PARTICIPANTE VENCEDOR, a COHAB-SP e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para a abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA.
- 11.3.3 O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá, na data de celebração do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, celebrar o contrato com INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e COHAB-SP para a abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA.
- 11.3.3.1 Alternativamente, o PARTICIPANTE VENCEDOR poderá optar por apresentar, na data da celebração do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, o contrato relativo à CONTA DEPÓSITO VINCULADA já assinado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, faltando apenas a assinatura de COHAB-SP, desde que adotada a minuta aprovada pela COMISSÃO DE ANÁLISE no RELATÓRIO DE FASE II.
- 11.3.4 O atraso injustificado na celebração do contrato da CONTA DEPÓSITO VINCULADA poderá ensejar a rescisão unilateral do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA e/ou aplicar as demais sanções previstas neste EDITAL.
- 11.3.5 O PARTICIPANTE VENCEDOR será responsável pelo pagamento das taxas para abertura da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, das taxas de movimentação e demais taxas previstas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA para prestação dos serviços bancários.
- 11.3.6 Com base nas diretrizes previstas abaixo, a seleção e a contratação da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, a despeito de seguirem as normas de direito privado, aplicáveis em conformidade com as atribuições, prazos e obrigações previstos neste EDITAL e seus ANEXOS, deve ser realizada pelo PARTICIPANTE VENCEDOR em procedimento distinto, com observância à impessoalidade, à igualdade e à publicidade, bem como aos seguintes parâmetros:
- a) A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA deverá ser nacional ou estrangeira autorizada pelo Banco Central do Brasil a funcionar no país, com classificação de risco de crédito em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme divulgado pelas agências de risco Moody's, Standard & Poors ou Fitch.
 - b) Não poderão ser contratadas como INSTITUIÇÃO FINANCEIRA as seguintes pessoas jurídicas e ou consórcios: (i) controladora, controlada ou coligada do PARTICIPANTE VENCEDOR ou das pessoas, físicas ou jurídicas, sociedade e fundos de investimentos que compõem o PARTICIPANTE VENCEDOR; e (ii) cujos sócios tenham participação direta ou indireta na administração ou no quadro societário do PARTICIPANTE VENCEDOR; ou (iii) os submetidos a liquidação, a intervenção ou ao Regime de Administração Especial Temporária.
- 11.3.7 Havendo a constatação de que o PARTICIPANTE VENCEDOR agiu de má-fé ao realizar a seleção e a contratação da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, as respectivas contratações deverão ser imediatamente desfeitas pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, não excluindo a aplicação das penalidades previstas neste EDITAL ao PARTICIPANTE VENCEDOR.

11.3.8 Sem prejuízo do disposto no subitem acima, COHAB-SP pode, a qualquer momento, justificadamente, requerer ao PARTICIPANTE VENCEDOR a seleção e contratação de nova INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

11.3.9 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA deverá ser mantida durante toda a duração do CHAMAMENTO PÚBLICO e somente poderá ser encerrada quando do pagamento do último SALDO e da lavratura da(s) ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) relativas aos IMÓVEIS CREDENCIADOS do PARTICIPANTE VENCEDOR, ou da restituição de valores residuais à COHAB-SP, se aplicável.

11.4 COHAB-SP outorgará à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, em caráter irrevogável e irretratável, poderes para, na qualidade de mandatária, custodiar, administrar, gerenciar e liquidar os valores que lhe sejam entregues.

11.5 OBRIGAÇÕES NECESSÁRIAS NA CONTRATAÇÃO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA

11.5.1 Caberá ao PARTICIPANTE VENCEDOR assegurar no âmbito da contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a assunção, pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, das seguintes obrigações:

- a) garantir o cumprimento integral e tempestivo da contratação de CONTA DEPÓSITO VINCULADA, agindo sempre de boa-fé e zelando pelos ativos sob sua custódia ou controle;
- b) atuar, na qualidade de administradora da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, como fiel depositária dos valores nela existentes, realizando tempestivamente as transferências dos recursos devidos, conforme previsto neste EDITAL;
- c) os valores aportados na CONTA DEPÓSITO VINCULADA deverão ser aplicados em investimentos de liquidez diária, atrelados à Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic);
- d) analisar o RELATÓRIO SEMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO entregue pelo PARTICIPANTE VENCEDOR nos termos do subitem 11.8.1;
- e) informar à COMISSÃO DE ANÁLISE caso não seja enviado RELATÓRIO SEMESTRAL comprovando o cumprimento de CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO;
- f) suspender o pagamento das PARCELAS MENSAIS e das PARCELAS SEMESTRAIS e informar à COMISSÃO DE ANÁLISE caso seja constatada a paralisação das obras pela análise do RELATÓRIO SEMESTRAL;
- g) desempenhar, única e exclusivamente, as funções de (i) pagamentos do SINAL, das PARCELAS MENSAIS, das PARCELAS SEMESTRAIS e do(s) SALDO(S), conforme o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS; e (ii) acompanhamento semestral do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO;
- h) fornecer à COHAB-SP e ao PARTICIPANTE VENCEDOR, sempre que lhe seja solicitado, as informações da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, em até 5 (cinco) dias úteis; e

- i) em caso de rescisão do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, devolver o montante remanescente na CONTA DEPÓSITO VINCULADA à COHAB-SP.
- 11.5.2 Não caberá à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA nenhuma outra função ou responsabilidade adicional ou complementar, como o saque ou a transferência de numerários de maneira independente.
- 11.5.3 No caso de necessidade de aporte adicional em razão do reajuste monetário anual, conforme previsto no ANEXO XIV – MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, COHAB-SP realizará o aporte na CONTA DEPÓSITO VINCULADA em 10 (dez) dias úteis contados da data do reajuste monetário.
- 11.6 DEPÓSITO DOS VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS
- 11.6.1 Após a celebração entre o PARTICIPANTE VENCEDOR e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA de contrato para fins da abertura da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA terá até 10 (dez) dias úteis para o início do período de operação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA.
- 11.6.2 A COHAB-SP transferirá em até 10 (dez) dias contados da comunicação, pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, do início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, o montante equivalente à integralidade dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS do PARTICIPANTE VENCEDOR.
- 11.6.3 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA realizará o pagamento do SINAL em 3 (três) dias úteis contados do depósito na CONTA DEPÓSITO VINCULADA dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS, por COHAB-SP, e marcará o início do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, conforme CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS.
- 11.6.4 Os recursos a serem transferidos para a CONTA DEPÓSITO VINCULADA serão oriundos da dotação orçamentária nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00, aprovada nos termos da legislação orçamentária e financeira pertinente.
- 11.6.4.1 Observados os correspondentes exercícios financeiros, a COHAB-SP promoverá a devida previsão nos instrumentos de planejamento orçamentário, bem como o tempestivo empenho de recursos necessários ao cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 11.6.4.2 A referida dotação orçamentária poderá, oportunamente, ser objeto de suplementação, mediante autorizações cabíveis, quando da conclusão das Fases I e II.
- 11.6.4.3 A referida dotação orçamentária, ainda, poderá ser complementada com dotações destinadas à mesma finalidade, conforme indicação da COHAB-SP.
- 11.6.5 Após o aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS por COHAB-SP, todas as movimentações na CONTA DEPÓSITO VINCULADA serão realizadas exclusivamente pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, que seguirá o previsto pelo CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS.
- 11.6.6 Caberá ao PARTICIPANTE VENCEDOR encaminhar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA o RELATÓRIO SEMESTRAL, conforme dispõe o subitem 11.8 e seguintes.

11.7 PAGAMENTO DO SINAL E DEFINIÇÃO DO FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO

11.7.1 O pagamento do SINAL e do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO correspondem a, no máximo, 90% (noventa por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.

11.7.1.1 O pagamento do SINAL se dará em até 3 (três) dias úteis contados do depósito do total de VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, por COHAB-SP, e será pago conforme equação que segue:

$$S = 15\% V$$

Em que:

S: valor do SINAL;

V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

11.7.1.2 Após o pagamento do SINAL, serão pagos, nas datas respectivas, os valores referentes ao FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, composto pelas PARCELAS MENSAIS e PARCELAS SEMESTRAIS.

11.7.1.2.1 As PARCELAS MENSAIS serão calculadas em função da quantidade de meses existentes entre a data de pagamento do SINAL e o prazo para a conclusão da CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, previsto no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO apresentado na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

11.7.1.2.2 As PARCELAS MENSAIS serão compostas por valores lineares, conforme equação que segue:

$$PM = \frac{50\% V}{M - PS}$$

Em que:

PM: PARCELAS MENSAIS;

V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

M: Quantidade de meses contidos entre a data de pagamento do SINAL e o prazo final para conclusão das CONSTRUÇÕES DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS;

PS: Quantidade de PARCELAS SEMESTRAIS.

11.7.1.2.3 As PARCELAS SEMESTRAIS serão pagas semestralmente, a contar do pagamento do SINAL, em função do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR e calculadas conforme a quantidade de semestres existentes entre a data de pagamento do SINAL e o prazo para conclusão da CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, previsto no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, apresentado na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

11.7.1.2.4 As PARCELAS SEMESTRAIS serão compostas por valores lineares, conforme equação que segue:

$$PS = \frac{25\% V}{S}$$

Em que:

PS: PARCELAS SEMESTRAIS;

V: VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

S: Quantidade de semestres completos, contidos entre a data de pagamento do SINAL e o prazo para conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO constante do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.

11.7.2 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ficará responsável pela transferência a cada PARTICIPANTE VENCEDOR dos pagamentos previstos no FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, nas datas indicadas no CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS aprovado pela COMISSÃO DE ANÁLISE e previsto no COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL.

11.7.3 Conforme previsto no subitem 11.8, as PARCELAS SEMESTRAIS serão pagas mediante comprovação, tempestivamente apresentada pelo PARTICIPANTE VENCEDOR à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, quanto ao cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.

11.7.3.1 A PARCELA RESIDUAL será paga, nos casos de antecipação do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, em até 3 (três) dias úteis da entrega, pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, da DOCUMENTAÇÃO FINAL para a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

11.8 COMPROVAÇÃO DO CUMPRIMENTO DO CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO PARA O PAGAMENTO DAS PARCELAS SEMESTRAIS

11.8.1 Para fins do pagamento das PARCELAS SEMESTRAIS, o PARTICIPANTE VENCEDOR deverá encaminhar à COMISSÃO DE ANÁLISE e à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, 20 (vinte) dias úteis antes da data prevista no CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS para cada PARCELA SEMESTRAL, RELATÓRIO SEMESTRAL comprovando o cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.

11.8.1.1 O RELATÓRIO SEMESTRAL deverá conter (i) documento com relação dos serviços previstos no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO executados e a executar, firmado pelo

responsável técnico da obra; (ii) fotografias e/ou vídeos de vistoria da obra; e (iii) os respectivos relatórios de obras, firmados pelos responsáveis técnicos certificados.

11.8.1.2 Caso a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA entendam que o RELATÓRIO SEMESTRAL necessite de maiores informações sobre o cumprimento das etapas previstas no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, notificará(ão) o PARTICIPANTE VENCEDOR em até 10 (dez) dias úteis da data prevista para o pagamento da PARCELA SEMESTRAL, concedendo ao PARTICIPANTE VENCEDOR 5 (cinco) dias úteis para encaminhar informações complementares.

11.8.1.2.1 Se o PARTICIPANTE VENCEDOR encaminhar as informações complementares no prazo previsto, a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, em 2 (dois) dias úteis do recebimento das informações, notificará(ão) o PARTICIPANTE VENCEDOR, indicando se será ou não realizado o pagamento da PARCELA SEMESTRAL.

11.8.1.2.2 Se o PARTICIPANTE VENCEDOR não encaminhar as informações complementares no prazo previsto, ou encaminhá-los de forma incompleta, será automaticamente suspenso o pagamento da PARCELA SEMESTRAL.

11.8.1.3 Caso a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA decida pelo não pagamento da PARCELA SEMESTRAL, o PARTICIPANTE VENCEDOR poderá apresentar recurso à COMISSÃO DE ANÁLISE, solicitando, de forma fundamentada, o pagamento parcial da PARCELA SEMESTRAL e a alteração do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, em função dos atrasos na CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

11.8.1.3.1 O recurso deverá conter a comprovação detalhada das etapas cumpridas do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, a relação de proporcionalidade entre as etapas cumpridas e as etapas totais previstas do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO para o pagamento integral da respectiva PARCELA SEMESTRAL, bem como a versão atualizada do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, mantido o atendimento aos requisitos do presente EDITAL e seus ANEXOS.

11.8.1.3.2 A COMISSÃO DE ANÁLISE terá 10 (dez) dias úteis para avaliar o recurso do PARTICIPANTE VENCEDOR e, caso o recurso seja acatado, o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentará a decisão à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA que, em 3 (três) dias úteis do recebimento da decisão, realizará o pagamento acordado.

11.8.1.4 Se o PARTICIPANTE VENCEDOR não apresentar recurso ou se a COMISSÃO DE ANÁLISE não acatar o recurso apresentado, a PARCELA SEMESTRAL que deixou de ser depositada será paga junto com a PARCELA SEMESTRAL seguinte, desde que o PARTICIPANTE VENCEDOR consiga comprovar o cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.

11.8.2 Caso seja constatada pela COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA evidências acerca da paralisação da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, poderá(ão) decidir pela suspensão do pagamento das PARCELAS MENSAIS e das PARCELAS SEMESTRAIS, desde

que o PARTICIPANTE VENCEDOR seja notificado com 10 (dez) dias úteis de antecedência da suspensão dos pagamentos.

- 11.8.2.1 Na hipótese da suspensão prevista no subitem 11.8.2 acima, a retomada dos pagamentos dependerá da apresentação, pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, da comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, sendo certo que qualquer necessidade de atualização do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO OBRAS dependerá de apresentação de recurso à COMISSÃO DE ANÁLISE, que seguirá em atendimento ao procedimento do item 11.8.1.3.2.
- 11.8.2.2 Caso a COMISSÃO DE ANÁLISE entenda necessário que o PARTICIPANTE VENCEDOR apresente informações adicionais acerca da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO durante a Fase III, o PARTICIPANTE VENCEDOR será devidamente notificado e deverá encaminhar as informações requeridas em até 10 (dez) dias úteis.
- 11.8.2.3 Todas as comunicações trocadas entre o PARTICIPANTE VENCEDOR, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a COMISSÃO DE ANÁLISE deverão manter todas as partes em cópia.

11.9 ENCERRAMENTO DA FASE III

- 11.9.1 A apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR da DOCUMENTAÇÃO FINAL marcará o encerramento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e ensejará o pagamento de eventual PARCELA RESIDUAL.
 - 11.9.1.1 No caso de ENTREGA MODULAR, o encerramento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser parcial, hipótese na qual o PARTICIPANTE VENCEDOR deverá apresentar a DOCUMENTAÇÃO FINAL relativa à torre cuja construção foi finalizada.
- 11.9.2 A DOCUMENTAÇÃO FINAL de cada IMÓVEL CREDENCIADO deverá ser apresentada, necessariamente em via digital, mediante (i) envio ao endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br; ou (ii) protocolo na SEHAB dirigido à COMISSÃO DE ANÁLISE, de invólucro fechado contendo CD/DVD, *pendrive* ou HD externo com a DOCUMENTAÇÃO FINAL, observado o horário das 10h às 17h.
 - 11.9.2.1 A DOCUMENTAÇÃO FINAL precisa ser disponibilizada de maneira que a COMISSÃO DE ANÁLISE consiga salvá-la em dispositivo próprio, sendo que, no caso de envio por *e-mail*, a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA poderá constar de nuvem ou de anexo(s) ao *e-mail*.
 - 11.9.2.2 Para a entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL, deve-se incluir no corpo do *e-mail* ou na parte externa do envelope:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/SEHAB/2022

FASE III

Aquisição de imóveis destinados à implantação de unidades habitacionais

[RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE VENCEDOR]

[Correio eletrônico e telefone para contato]

11.9.2.3 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA poderá ser apresentada em sua forma original, na forma de cópia autenticada, valendo-se dos mecanismos de certificação digital disponíveis, ou na forma simples, resguardada a responsabilidade do PARTICIPANTE quanto à veracidade destes.

12. FASE IV

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

- a) a elaboração de RELATÓRIOS DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL pela COMISSÃO DE ANÁLISE, a partir da análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL apresentada pelos PARTICIPANTES VENCEDORES e das VISTORIAS DE RECEBIMENTO; e
- b) a lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, aprovados pela COMISSÃO DE ANÁLISE, o pagamento do SALDO e a imissão na posse do IMÓVEL CREDENCIADO.

12.1.1. Para fins das VISTORIAS DE RECEBIMENTO, a COMISSÃO DE ANÁLISE poderá se valer do apoio de terceiros especializados para fins de prestação dos referidos serviços.

12.1.2. No caso do subitem 12.1.1., a análise empreendida por terceiro especializado deverá ser encaminhada à COMISSÃO DE ANÁLISE que deverá ratificar seus termos e/ou requerer as complementações cabíveis.

12.2 ANÁLISE FINAL DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

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

- a) A veracidade, validade e autenticidade da DOCUMENTAÇÃO FINAL;
- b) O atendimento, dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, às condições de HABITABILIDADE, em particular no que se refere à SEGURANÇA e condições de uso da estrutura,

acessibilidade, instalações elétricas e hidráulicas, conforme previsto no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS;

- c) A confirmação do atendimento, dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e dos PARTICIPANTES VENCEDORES, às condições de regularidade estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS para fins da celebração da AQUISIÇÃO, notadamente: (a) a ausência de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como impostos e tributos de qualquer natureza, inclusive de ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, que deverá estar baixado; (b) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e sua titularidade pelos PARTICIPANTES VENCEDORES ou, no caso da aplicação do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964, do mandante; e (c) a não existência de fraude contra credor ou fraude contra a execução na alienação do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR; e
- d) O atendimento dos IMÓVEIS CREDENCIADOS às condições de dispensa de licitação previstas pela legislação federal, notadamente quanto ao atendimento das finalidades precípuas da COHAB-SP, cujas necessidades de instalação e localização condicionam a escolha do IMÓVEL, e ao preço compatível com o valor de mercado, segundo análise da COMISSÃO DE ANÁLISE.

12.2.2 Além da análise da documentação apresentada pelos PARTICIPANTES VENCEDORES, a análise dos IMÓVEIS CREDENCIADOS será subsidiada por informações colhidas pela COMISSÃO DE ANÁLISE na VISTORIA DE RECEBIMENTO.

12.2.2.1 O agendamento da VISTORIA DE RECEBIMENTO deverá ser previamente comunicado ao PARTICIPANTE VENCEDOR por meio do endereço eletrônico indicado na declaração de regularidade e indicação de representante (cuja minuta consta do ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE) o qual deve ser mantido atualizado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.

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

12.2.3 A COMISSÃO DE ANÁLISE emitirá os RELATÓRIOS DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, em até 60 (sessenta) dias da entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, com uma das seguintes conclusões:

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

- 12.2.3.1 A COMISSÃO DE ANÁLISE, de ofício ou mediante solicitação motivada do(s) PARTICIPANTE(S) VENCEDOR(ES), poderá prorrogar justificadamente o prazo previsto no subitem anterior.
- 12.2.3.2 O RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL será encaminhado para o PARTICIPANTE VENCEDOR do IMÓVEL CREDENCIADO, por meio do endereço eletrônico indicado na declaração de regularidade e indicação de representante (cuja minuta consta do ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE) o qual deve ser mantido atualizado pelo PARTICIPANTE VENCEDOR.
- 12.2.4 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.3 a), a emissão do RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL formalizará a aprovação final do IMÓVEL CREDENCIADO pela COMISSÃO DE ANÁLISE e estabelecerá procedimento e prazos para a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA, para o pagamento do SALDO e para a transferência da posse do IMÓVEL CREDENCIADO por meio da celebração de TERMO DE IMISSÃO NA POSSE.
- 12.2.5 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.3 b), o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL estabelecerá os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR das diligências necessárias para a adequação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE ANÁLISE.
- 12.2.6 No caso de a COMISSÃO DE ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.3 c), o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL estabelecerá os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE VENCEDOR de novo IMÓVEL com o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE ANÁLISE.
- 12.2.6.1 A COMISSÃO DE ANÁLISE encaminhará para o PARTICIPANTE VENCEDOR, junto com o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, as minutas de ESCRITURA PÚBLICA e do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE preenchidas com os dados do IMÓVEIS CREDENCIADOS e do PARTICIPANTE VENCEDOR.
- 12.3 LAVRATURA DAS ESCRITURAS PÚBLICAS, PAGAMENTO DO SALDO E IMISSÃO NA POSSE
- 12.3.1 A ESCRITURA PÚBLICA poderá ser relativa a cada IMÓVEL CREDENCIADO, ao conjunto de IMÓVEIS CREDENCIADOS da mesma torre ou ao conjunto de IMÓVEIS CREDENCIADOS do mesmo EMPREENDIMENTO.
- 12.3.1.1 A possibilidade de ESCRITURA PÚBLICA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de uma mesma torre ou EMPREENDIMENTO não exime o PARTICIPANTE VENCEDOR da obrigação de apresentar as matrículas individualizadas dos IMÓVEIS CREDENCIADOS com averbação da construção, nos termos do ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL.
- 12.3.2 A ESCRITURA PÚBLICA será feita sem ônus ou despesas para o PARTICIPANTE VENCEDOR, cabendo à COHAB-SP o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de ESCRITURA PÚBLICA e registro na matrícula respectiva.
- 12.3.3 O PARTICIPANTE VENCEDOR deve auxiliar a COHAB-SP, sempre que notificado, no quanto necessário para a formalização da AQUISIÇÃO mediante lavratura e registro da ESCRITURA PÚBLICA na matrícula do IMÓVEL VENCEDOR, notadamente quanto à

emissão de certidões exigidas pelo Tabelião de Notas e/ou o Cartório de Registro de Imóveis.

12.3.4 O PARTICIPANTE VENCEDOR deve, obrigatoriamente, comparecer no dia em que ocorrerá a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA.

12.3.5 O PARTICIPANTE VENCEDOR apresentará à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA a ESCRITURA PÚBLICA para que a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA realize o pagamento do SALDO em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento da ESCRITURA PÚBLICA.

12.3.6 A COHAB-SP será imitada na posse do IMÓVEL CREDENCIADO na data prevista no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, mediante a entrega das chaves do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE VENCEDOR e celebração de TERMO DE IMISSÃO NA POSSE que deve conter declaração de disponibilidade do IMÓVEL CREDENCIADO em perfeito estado de HABITABILIDADE.

13. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

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

- a) o julgamento da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- b) a desclassificação de PARTICIPANTE;
- c) o relatório da COMISSÃO DE ANÁLISE que conter decisão sobre o(s) IMÓVEL(IS) VENCEDOR(ES); e
- d) a anulação ou revogação do CHAMAMENTO PÚBLICO.

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

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

13.4 O recurso relativo às Fases I, II, III e IV será dirigido ao Secretário Municipal de Habitação, por intermédio do Presidente da COMISSÃO DE SELEÇÃO ou COMISSÃO DE ANÁLISE, mediante protocolo na SEHAB, nos dias úteis, observado o horário das 10h às 17h.

13.5 O recurso deve ser enviado com a seguinte identificação:

RECURSO ADMINISTRATIVO

Aquisição de imóveis destinados a implantação de unidades habitacionais.

[RAZÃO SOCIAL OU NOME DO PARTICIPANTE]

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

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

13.8 Os recursos deverão observar os seguintes requisitos:

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

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

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

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

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

14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1 As seguintes hipóteses permitirão a aplicação de sanções:

- a) a desistência de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO após a entrega do ENVELOPE DIGITAL e antes da finalização da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- b) a não apresentação de IMÓVEL CREDENCIADO na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- c) a impossibilidade de aprovação, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, de IMÓVEL CREDENCIADO, nos termos e prazos previstos neste EDITAL;
- d) a não entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA no prazo estabelecido na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II ou, se aplicável, na decisão da COMISSÃO DE ANÁLISE prorrogando o prazo de entrega da documentação de LICENCIAMENTO;
- e) o não cumprimento do PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO; e

- f) a recusa por parte do PARTICIPANTE VENCEDOR em assinar a ESCRITURA PÚBLICA, nos termos e prazos previstos neste EDITAL.

14.2 As seguintes sanções poderão ser aplicadas:

- a) multa pecuniária, cujo valor será definido conforme o subitem 14.5; e
- b) suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

14.3 As sanções previstas no subitem 14.2 poderão ser aplicadas cumulativamente.

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

14.5 A multa prevista no subitem 14.2a) será calculada, para as hipóteses previstas nos subitens 14.1a), 14.1b), 14.1c), 14.1e) e 14.1f) através da seguinte equação:

$$M = \Sigma VIM \times P$$

Em que:

M: valor da multa;

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

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

14.5.1 O percentual da alíquota a ser aplicada na equação prevista no subitem 14.5 dependerá de qual Fase ocorreu uma das condutas descritas no subitem 14.1, conforme gradação prevista abaixo:

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

14.6 As sanções apresentadas no subitem 14.2 também poderão ser aplicadas àqueles que fizerem declaração falsa ou cometerem fraude fiscal, tendo-se por base a gravidade da infração e os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade a serem observados em cada caso.

14.7 O PARTICIPANTE que tenha praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos do CHAMAMENTO PÚBLICO ou que demonstre não possuir idoneidade para contratar com a COHAB-SP em virtude de atos ilícitos praticados estará sujeito à aplicação das sanções previstas no subitem 14.2, garantido o direito prévio ao contraditório e a ampla defesa.

14.8 Nos caso de aplicação da sanção de multa em face de conduta prevista nos subitens 14.6 e 14.7, o valor a ser pago pelo PARTICIPANTE será calculado por meio da equação presente no subitem 14.5 utilizando a alíquota prevista no subitem 14.5.1d).

14.9 No caso do subitem 14.7, caso a infração esteja tipificada no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013, a COHAB-SP comunicará o fato à Controladoria Geral do Município, preliminarmente à instauração do procedimento de apuração, a teor do art. 3º, § 7º, do Decreto Municipal nº 55.107/2014.

15. DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS

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

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

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

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

15.5 O não atendimento das solicitações feitas nos termos do subitem 15.4 acarretará a desclassificação do PARTICIPANTE ou exclusão do PARTICIPANTE VENCEDOR.

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

15.7 Considera-se falha ou defeito formal aquele que:

- a) não desnature o objeto do documento apresentado;
- b) não permita aferir, com a devida segurança, a informação constante do documento;
- c) não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE VENCEDOR,

nem se não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE VENCEDOR, nem se refira a fato existente apenas após a DATA DA SESSÃO PÚBLICA.

15.8 Os esclarecimentos e as informações prestadas terão sempre a forma escrita, e estarão disponíveis a qualquer tempo nos autos do processo administrativo do CHAMAMENTO PÚBLICO e no seu sítio eletrônico https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/desestatizacao_projetos/aquisicao_de_imoveis/lote_1/edital/index.php?p=329229.

16. PRAZOS E ALTERAÇÃO AO EDITAL

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

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

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

16.4 O presente EDITAL poderá ser modificado até a DATA DA SESSÃO PÚBLICA, observando-se as seguintes condicionantes:

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

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

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

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

16.8 Salvo disposição em contrário, só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente da PMSP, prorrogando-se o termo inicial e o final para o primeiro dia útil subsequente, nos casos

em que a data de início ou de vencimento do prazo coincidir com dia em que não houver expediente na PMSP.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

17.4 Os PARTICIPANTES são responsáveis por manter atualizados os dados de contato apresentados na DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, NA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e na DOCUMENTAÇÃO FINAL, sob pena de configuração de descumprimento ao presente EDITAL e aplicação das penalidades cabíveis.

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

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

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

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

18. FORO

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

São Paulo (SP), 08 de dezembro de 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

