

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS DESTE EDITAL.

ENTREGA DOS ENVELOPES: 24/04/2026 das 10h às 15h

SESSÃO DE ABERTURA: 24/04/2026 às 15h

Sumário

PREÂMBULO	3
1. DEFINIÇÕES	4
2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTES EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS	15
3. OBJETO	16
5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	17
6. FORMA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	18
7. COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE	22
8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO	22
9. FASE I	24
10. FASE II	33
11. FASE III	38
12. FASE IV	52
13. RECURSOS ADMINISTRATIVOS	56
14. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS	57
15. DILIGÊNCIAS, ESCLARECIMENTOS E SANEAMENTO DE FALHAS	59
16. PRAZOS E ALTERAÇÃO AO EDITAL	60
17. DISPOSIÇÕES FINAIS	61
18. FORO	62
ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	63
ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	72
ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO	78
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIGITAIS	81
ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO	85
ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE	87
ANEXO VII – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL	94
ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	98
ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA	101
ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL	115
ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS	118
ANEXO XII – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA	120
ANEXO XIII - MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS	122
ANEXO XIV - MODELO DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS PACTOS	129

PREÂMBULO

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

MODALIDADE DE SELEÇÃO: Chamamento Público

OBJETO: Aquisição de unidades habitacionais de interesse social no perímetro da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB - Lei Municipal nº 15.893/2013, conforme dispositivos previstos na Lei 17.638/2021 e demais disposições do Programa Pode Entrar, nos termos das especificações e anexos deste Edital.

Torna-se público, o procedimento de chamamento público objetivando a aquisição de unidades habitacionais de interesses social, em conformidade com a Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações posteriores, a Lei Municipal nº 17.638/2021, o Decreto Municipal nº 63.728/2024, Lei nº 4.591/1964 (Lei de Incorporações Imobiliárias), Lei Municipal nº 18.221/2024 e suas alterações posteriores, o Decreto Municipal nº 62.100/2022 e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital e seus Anexos.

Os envelopes contendo a proposta **de alienação (valores)** deverão ser entregues no dia **24 de abril de 2026, entre 10h e 15h, na Rua São Bento, 405, 11º andar, sala 114 A, São Paulo – SP**, nos moldes definidos neste Edital.

Eventuais alterações posteriores deste Edital serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico (www.sehab.prefeitura.sp.gov.br/chamamentopublico/oucab)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

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
ABNT:	Associação Brasileira de Normas Técnicas
ANEXOS:	Documentos que acompanham o presente EDITAL
AQUISIÇÃO:	Ato em que a COHAB-SP adquirirá os IMÓVEIS CREDENCIADOS mediante a lavratura de ESCRITURAS PÚBLICAS e o pagamento dos SALDOS
ALVARÁ DE APROVAÇÃO:	O Alvará de Aprovação é um documento obrigatório, emitido pela Prefeitura, para licenciar projetos de construção de edificação nova, reforma, reconstrução ou requalificação de edificação existente.
ÁREA PRIVATIVA ACESSÓRIA:	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
ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL:	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
BLOCO:	Montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) dos IMÓVEIS CREDENCIADOS que terão o mesmo prazo para entrega e análise da documentação pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, conforme LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, publicada por SEHAB
CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO:	Divisão espacial do perímetro OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB - Lei Municipal nº 15.893/2013, realizada para fins da classificação dos IMÓVEIS no âmbito do CHAMAMENTO PÚBLICO, de acordo com sua localização dentro do perímetro principal ou expandido, de modo a possibilitar a priorização da AQUISIÇÃO nas áreas com infraestrutura;

CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A:	Áreas pertencentes ao perímetro principal da Operação Urbana Água Branca contido e delimitado no Mapa I, anexo à Lei nº 15.893/2013.
CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B:	Áreas pertencentes ao perímetro expandido da Operação Urbana Água Branca conforme delimitação apresentada no Mapa III, Lei nº 15.893/2013
CHAMAMENTO PÚBLICO:	O presente CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025: procedimento administrativo conduzido pela SEHAB e COHAB-SP para selecionar, dentre os IMÓVEIS apresentados, os que sejam mais vantajosos para AQUISIÇÃO pela COHAB-SP, com base nos critérios previstos neste EDITAL
CLASSIFICAÇÃO:	Rankeamento dos IMÓVEIS, pelos critérios da STATUS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO, CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, maior MÉDIA DO TAMANHO DO IMÓVEL e pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
CNPJ:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
COHAB-SP:	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, sociedade de economia mista controlada pelo Município de São Paulo, criada pela Lei Municipal nº 6.738/1965, com a finalidade de favorecer o acesso à habitação digna à população de menor renda, obedecendo às normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal.
COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE:	Comissão instituída pela Portaria SEHAB/COHAB-SP nº 01/2025 responsável por conduzir os procedimentos relativos às Fases I, II, III e IV do CHAMAMENTO PÚBLICO que poderá se valer do apoio de terceiros especializados para fins de prestação dos referidos serviços.
COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL:	Contrato preliminar, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, celebrado entre o PARTICIPANTE CREDENCIADO e a COHAB-SP, por meio do qual o PARTICIPANTE CREDENCIADO se compromete a vender o IMÓVEL CREDENCIADO à COHAB e a COHAB-SP se compromete a adquirir o IMÓVEL CREDENCIADO.

CONSORCIADO:	Sociedade, fundo ou pessoa jurídica integrante de um CONSÓRCIO
CONSÓRCIO:	Associação de sociedades, fundos ou pessoas jurídicas com o objetivo de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO
CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO:	A construção do EMPREENDIMENTO em que está localizado o IMÓVEL CREDENCIADO
CONTA DEPÓSITO VINCULADA:	Conta corrente vinculada de movimentação restrita, a ser aberta pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO e gerida por INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, individualizada para cada Empreendimento na qual serão depositados, por meio de recursos oriundos de dotação orçamentária, os VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS de todos os EMPREENDIMENTOS CREDENCIADOS do respectivo PARTICIPANTE CREDENCIADO
CONTROLADA:	Qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica cujo CONTROLE é exercido por outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica
CONTROLADORA:	Qualquer sociedade, fundo ou pessoa jurídica, que exerça CONTROLE sobre outra sociedade, fundo ou pessoa jurídica
CONTROLE:	O poder detido por pessoa ou grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto ou sob controle comum para, isolada ou conjuntamente: (i) exercer, de modo permanente, direitos que lhe assegurem a maioria dos votos nas deliberações sociais e eleger a maioria dos administradores ou gestores de outra pessoa jurídica, fundo ou entidades de previdência complementar, conforme o caso; e/ou (ii) dirigir efetivamente as atividades e orientar o funcionamento de órgãos de outra pessoa jurídica, fundo ou entidade de previdência complementar
CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO:	Plano que organiza em ordem cronológica as atividades, tarefas, eventos ou etapas, especificando datas de início e fim, bem como a duração, conforme ANEXO XIII – MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO DE OBRA E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS:	Plano que organiza em ordem cronológica os conjuntos de prazos relativos à os pagamentos do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, definido em função do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, seguindo as diretrizes previstas neste EDITAL para fins do pagamento do SINAL, do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO e SALDO(S), sendo que a liberação efetiva de parcelas é condicionada ao ateste bimestral do avanço físico da obra pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA
DATA BASE:	Data de apresentação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, qual será utilizada de referência ao longo do processo de credenciamento e construção, e para aplicação de reajustes, nos casos de documentação completa e em condições de contratação
DATA DO RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:	Data referente ao dia em que deverão ser entregues os ENVELOPES DIGITAIS com a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (Documentação, Declarações e Proposta de Alienação no Padrão .xls), na forma disciplinada neste EDITAL
DOCUMENTAÇÃO COMPLETA:	todos os documentos e certidões a serem apresentados pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, listados no ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, para fins da diligência do IMÓVEL CREDENCIADO.
DOCUMENTAÇÃO FINAL:	Conjunto de documentos a ser apresentado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO na Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, listado no ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL, para fins de ateste da regular conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e respectiva outorga da ESCRITURA PÚBLICA
DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR:	Conjunto de documentos relativos aos IMÓVEIS a serem apresentados pelos PARTICIPANTES na Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, listados no ANEXO VIII – 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

EDITAL:	Este Edital do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025, que contém o conjunto de regras, prazos, critérios e condições necessárias à participação neste CHAMAMENTO PÚBLICO
EHIS:	Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico e Decreto Municipal nº 63.728/2024
EMPREENDIMENTO:	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 da legislação municipal caracteriza-se como EHIS ou EZEIS
EMPREENDIMENTO MODULAR:	EMPREENDIMENTO composto por mais de uma edificação, construído em etapas, e, portanto, comportando com entregas faseadas
ENTREGA MODULAR:	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
ENVELOPE DIGITAL:	Pendrive contendo a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados em uma das CATEGORIAS ESPACIAIS DE PRIORIZAÇÃO, e demais declarações e documentos obrigatórios
ESCRITURA PÚBLICA:	Documento cartorial de compra e venda do IMÓVEL CREDENCIADO, a ser lavrada no Tabelião de Notas, nos termos da Lei Federal nº 8.935/1994
EZEIS	Empreendimento habitacional em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico e Decreto Municipal nº 63.728/2024
FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO	Conjunto de PARCELAS MENSAIS e PARCELAS SEMESTRAIS, a ser pago entre o SINAL e a entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL

HABITABILIDADE:	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
HIS:	Habitação de Interesse Social, nos termos da Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico e Decreto Municipal nº 63.728/2024
HOMOLOGAÇÃO:	Ato pelo qual a autoridade competente ratifica a lista com o resultado da FASE I deste CHAMAMENTO PÚBLICO, após verificar a regularidade e da documentação apresentada através do ENVELOPE DIGITAL
ID DO IMÓVEL:	Código para fins de identificação do IMÓVEL composto pelo NOME DO EMPREENDIMENTO, por fim, do número ordinal único para cada IMÓVEL
IMÓVEL:	Propriedade edificada de uso habitacional, no caso deste Edital: unidades habitacionais de interesse social já construídas.
IMÓVEL CREDENCIADO:	IMÓVEL selecionado para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, constante da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO homologada pela SEHAB para a ALIENAÇÃO pela COHAB-SP
IMÓVEIS POR ENVELOPE DIGITAL:	Somatória dos IMÓVEIS constantes em 1 (um) ENVELOPE DIGITAL
INSTITUIÇÃO FINANCEIRA:	Instituição financeira responsável pela administração da CONTA DEPÓSITO VINCULADA segundo contratação específica feita pela COHAB/SP, podendo ser a Caixa Econômica Federal ou outra instituição financeira designada para esta finalidade.
IPTU:	Imposto Predial e Territorial Urbano
LAUDO DE VISTORIA E INSPEÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA:	Documento que registra o resultado da inspeção predial, apresentado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, elaborado por profissionais especializados e independentes, de forma a atestar a edificação construída e suas condições, conforme previsto na NBR 16.747
LICENCIAMENTO:	Processo administrativo do Município que visa a aprovação do alvará para construção do EMPREENDIMENTO

LIMITE DO EDITAL:	4.000 (quatro mil) IMÓVEIS, equivalente ao número máximo de IMÓVEIS que poderão ser adquiridos no CHAMAMENTO PÚBLICO
LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II:	Relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS, ordenados pelos critérios previstos neste EDITAL divididos em 4 (quatro) BLOCOS sequenciais, contendo, cada BLOCO, a indicação da data quando deverá ser apresentada a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para as diligências da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO para fins de confirmação, pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, da viabilidade da AQUISIÇÃO
LISTA DE CLASSIFICAÇÃO:	Relação de IMÓVEIS credenciados para a Fase II, conforme os critérios de classificação trazidos neste EDITAL, quais sejam: STATUS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO, maior MÉDIA DO TAMANHO DO IMÓVEL e pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
LOTE:	Parcela do OBJETO do CHAMAMENTO PÚBLICO conforme organização espacial do Município de São Paulo para fins de apresentação dos ENVELOPES DIGITAIS pelos interessados, conforme condições previstas neste EDITAL, em especial no ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL
MANUAL DO PROPRIETÁRIO:	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
MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS:	Média aritmética ponderada do conjunto de ÁREA(S) PRIVATIVA(S) PRINCIPAL (S) de todos os IMÓVEIS que compõem um EMPREENDIMENTO
NBR:	Norma Brasileira: um conjunto de normas técnicas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Essas normas visam padronizar processos, produtos e serviços em diversas áreas, buscando garantir qualidade e segurança
NÍVEL DE DESEMPENHO:	Requisitos mínimos de desempenho estabelecidos pela NBR 15575, que devem ser considerados e atendidos, para os diferentes sistemas da edificação

NOME DO EMPREENDIMENTO:	Nome fantasia para fins de identificação de cada EMPREENDIMENTO neste EDITAL, composto pelo nome do PARTICIPANTE seguido de um nome dado pelo PARTICIPANTE para cada EMPREENDIMENTO
NOME REAL DO EMPREENDIMENTO:	Nome da edificação ou do conjunto de edificações averbado em matrícula, e registrado no licenciamento e na futura fachada do empreendimento
OBJETO:	Aquisição de unidades habitacionais de interesse social com dispensa de licitação no perímetro da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB - Lei Municipal nº 15.893/2013, conforme dispositivos previstos na lei 17.638 /2021 e demais disposições do Programa Pode Entrar, nos termos das especificações e anexos deste Edital.
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA:	Instrumento urbanístico que excepciona a Lei de Uso e Ocupação do Solo e é utilizada para requalificar uma área da cidade ou para implantar e/ou ampliar infraestruturas urbanas, por meio de Intervenções, em áreas da cidade onde haja interesse imobiliário com demanda acima dos limites estabelecidos pela legislação urbanística.
PARCELAS MENSAIS:	Parcelas equivalentes a 50% (cinquenta por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL e pagas mensalmente, durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, aos PARTICIPANTES CREDENCIADOS
PARCELA RESIDUAL:	Parcela equivalente ao conjunto de PARCELAS MENSAIS e PARCELAS SEMESTRAIS vincendas, no caso de antecipação do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO
PARCELAS SEMESTRAIS:	Parcelas equivalentes a 25% (vinte e cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL pagas semestralmente, durante a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, aos PARTICIPANTES CREDENCIADOS atreladas à comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO
PARTICIPANTE:	Qualquer sociedade, consórcio, fundo ou pessoa jurídica participante deste CHAMAMENTO PÚBLICO
PARTICIPANTE CREDENCIADO:	PARTICIPANTE cujo(s) IMÓVEL(EIS) tenha(m) sido selecionado(s) para a Fase II deste CHAMAMENTO PÚBLICO
PBQP-H	Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat

PÉ-DIREITO:	Distância entre o piso e teto de um mesmo pavimento.
PMSP:	Prefeitura Municipal de São Paulo
PERÍMETRO PRINCIPAL OUCAB:	Perímetro delimitado no Mapa I - Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, anexo à Lei nº 15.893/2013
PERÍMETRO EXPANDIDO OUCAB:	Perímetro delimitado no Mapa III - Perímetro Expandido, anexo à Lei nº 15.893/2013.
PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO:	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, com verificação de 100% dos serviços previstos no Cronograma de Construção e a disponibilização do IMÓVEL CREDENCIADO para fins de VISTORIA DE RECEBIMENTO. Com ampliação do prazo para entrega da DOCUMENTAÇÃO FINAL.
PRAZO PARA A LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA:	30 (trinta) dias contados do recebimento, pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, do RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL com parecer favorável à AQUISIÇÃO
PROGRAMA MÍNIMO DE NECESSIDADES:	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
PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:	Documento com a relação dos IMÓVEIS e respectivos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS, em Reais (R\$), apresentados pelos PARTICIPANTES, de acordo com os termos e condições do EDITAL e seus ANEXOS

RELATÓRIO DE FASE II:	Documento emitido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE que resumirá os trabalhos de análise da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA e apresentará uma conclusão e Parecer acerca do atendimento das condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS para fins da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL
RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL:	Documento emitido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE (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 e Parecer acerca do atendimento das condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS para fins da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA
RELATÓRIO BIMESTRAL:	Documento apresentado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA que comprova o adequado cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, para fins do pagamento das PARCELAS SEMESTRAIS e MENSAIS.
RENOVAÇÃO SEMESTRAL:	Período em que os PARTICIPANTES CREDENCIADOS devem renovar o interesse em manter a PROPOSTA HOMOLOGADA no Chamamento Público
RRT:	Registro de Responsabilidade Técnica que comprova que projetos, obras ou serviços técnicos de Arquitetura e Urbanismo possuem um responsável técnico devidamente habilitado e com situação regular perante o respectivo Conselho de Classe para realizar tais atividades
SALDO:	Valor equivalente a 15% (quinze 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
SEGURANÇA:	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
SEHAB:	Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo, responsável pela constituição e funcionamento da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE deste CHAMAMENTO PÚBLICO e responsável pela tutela de mérito das ações da COHAB-SP

SIAC:	Sistema de Avaliação da Conformidade de Empresas de Serviços e Obras da Construção Civil
SINAL:	Pagamento inicial referente a, no máximo, 10% (dez por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
SQL:	Código setor-quadra, que compõem o código SQL (setor-quadra-lote), e representa o número do cadastro do imóvel/número do contribuinte, permitindo a localização espacial do imóvel urbano
STATUS DE LICENCIAMENTO:	Momento processual dos procedimentos de aprovação de EMPREENDIMENTOS junto ao Município de São Paulo, assim arrolados para fins deste EDITAL: 1. COM REGISTRO DE INCORPORAÇÃO: EMPREENDIMENTO com licenciamento e registro de incorporação na matrícula; 2. COM ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO: EMPREENDIMENTO licenciado, porém ainda sem registro de incorporação; 3. EM LICENCIAMENTO: EMPREENDIMENTO em processo de licenciamento para obtenção de alvará de aprovação e/ou execução.
SUSTENTABILIDADE:	Expressão dos fatores de durabilidade, manutenibilidade e impacto ambiental em uma edificação, de acordo com os parâmetros definidos pela NBR 15.575
TERMO DE IMISSÃO NA POSSE:	Termo por meio do qual o PARTICIPANTE CREDENCIADO 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
UNIDADES HABITACIONAIS	Espaços físicos projetados e construídos para moradia de indivíduos ou famílias, como casas e apartamentos, como parte de empreendimentos maiores, como conjuntos habitacionais.
VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL:	Valor individual para alienação de cada IMÓVEL, indicado pelos PARTICIPANTES na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, sujeito à aferição e validação de conformidade com os valores de mercado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, previamente à celebração dos Compromissos de Compra e Venda

VALOR INDIVIDUAL LIMITE:	R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil Reais): equivalente ao valor individual limite máximo para AQUISIÇÃO de cada IMÓVEL, localizado no Eixo de Estrutura da Transformação Urbana, Eixo de Estrutura da Transformação Urbana Previstos, Áreas com terminais de ônibus ou nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, conforme ANEXO II PORTARIA SEHAB/COHAB Nº 123, de 08 de dezembro de 2025, e que estarão sujeito à aferição e validação de conformidade com os valores de mercado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, previamente à celebração dos Compromissos de Compra e Venda.
VISTORIA DE RECEBIMENTO:	Visita técnica realizada in loco pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, e/ou por terceiro qualificado por ela indicado para tal finalidade, após a emissão de “HABITE-SE”, na qual será verificada a conformidade do IMÓVEL de acordo com o ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.
ZONA DE PRECIFICAÇÃO:	Perímetro estabelecido para fins de definição dos PREÇOS REFERENCIAIS dos IMÓVEIS

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DESTE EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO E INFORMAÇÕES GERAIS

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

- ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS; ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO PARA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS; ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIGITAIS E LISTA DE DOCUMENTOS DIGITAIS;
- ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO; ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE; ANEXO VII – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL;
- ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR; ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA; ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL;
- ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS;

- ANEXO XII – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA;
- ANEXO XIII - MODELOS DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS; e
- ANEXO XIV – MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA.

2.2 A cópia eletrônica do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônico www.sehab.prefeitura.sp.gov.br/chamamentopublico/oucab), bem como via e-mail: chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br e copel@cohab.sp.gov.br.

2.3 A PMSP não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou em locais distintos dos previstos no subitem 2.2.

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 deste CHAMAMENTO PÚBLICO, em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

3. OBJETO

3.1. Objeto do Chamamento Público é a Aquisição de 4.000 (quatro mil) unidades habitacionais de interesse social, com dispensa de licitação no perímetro da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB - Lei Municipal nº 15.893/2013

3.2. O objeto do Chamamento Público é composto por 1 (um) lote, que contempla as áreas objeto da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), conforme delimitação constante nos Mapas I e III indicado na Lei nº 15.893/2013 e as especificações do Anexo II – Memorial Descritivo para Precificação dos Imóveis deste Edital.

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

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:

5.1.1 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;

5.1.2 encontrar-se cumprindo penalidade que restrinja a participação em licitações ou a celebração de contratos com a Administração Pública, nas esferas federal, estadual, distrital ou municipal, em quaisquer de suas entidades da administração direta ou indireta, quando aplicada com fundamento em:

(i) Lei nº 14.133/2021, art. 156, inciso III (impedimento de licitar e contratar) — cujos efeitos se limitam à Administração direta e indireta do ente federativo sancionador — ou inciso IV (declaração de inidoneidade) — cujos efeitos alcançam a Administração direta e indireta de todos os entes federativos;

(ii) Lei nº 13.303/2016, art. 83, inciso III, e art. 84;

(iii) Lei nº 8.666/1993, art. 87, inciso III, e art. 88;

(iv) Lei nº 10.520/2002, art. 7º.

5.1.3 tenha sido condenado, por sentença transitada em julgado, à pena de interdição de direitos devido a prática de crimes ambientais, conforme disciplinado no art. 10 da Lei Federal nº 9.605/1998;

5.1.4 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;

5.1.5 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;

5.1.6 tenha sido proibido de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do art. 12, inc. III da Lei Federal nº 8.429/1992;

5.1.7 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

5.1.8 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 no último ano, resguardados outros impedimentos previstos na legislação e regulamentos aplicáveis.

5.1.9 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.

5.2 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, conforme detalhado no item AB.14 de capacidade técnica do Anexo IX.

5.3 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 LACRADO contendo exclusivamente a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (valores individuais do Imóvel) e (ii) o ENVELOPE DIGITAL lacrado contendo os documentos descritos no subitem 6.2 abaixo para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO a que pretenda concorrer; e (iii) os documentos previstos no subitem 9.4.1 para fins de credenciamento do representante do PARTICIPANTE.

6.1.1 Os ENVELOPES (Proposta de Alienação em papel e Envelope Digital) 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 deverá conter, em via digital, ao todo:

6.2.1 PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados, para cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A ou B, **em formato .xls e .pdf** conforme modelo previsto no ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deste EDITAL;

6.2.2 Declaração de regularidade e indicação de representante, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

- Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme previsto no ANEXO VI HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.2.3 Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.2.4 Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.2.5 Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.2.6 Declaração de renúncia à indenização, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.2.7 Ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no ANEXO VII – HABILITAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL, comprovando que os IMÓVEIS apresentados no ENVELOPE DIGITAL respeitam as especificações quanto ao STATUS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO, CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO, maior MÉDIA DO TAMANHO DO IMÓVEL e pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

6.2.8 Formulário de DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR para cada EMPREENDIMENTO, conforme formato previsto no ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR deste EDITAL; e

6.2.9 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 Todos os documentos apresentados no ENVELOPE DIGITAL DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deverão ser incondicionais, irretratáveis e irrevogáveis.

6.4 O ENVELOPE DIGITAL deverá ser entregue por meio de pendrive, em invólucro lacrado.

6.5 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, deverão estar em formato .xls.

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

6.7 O ENVELOPE LACRADO COM A PROPOSTA DE VALORES e o ENVELOPE DIGITAL deverão conter, na primeira página do(s) arquivo(s) digital(is) do pendrive e na face externa do envelope de valores, os

seguintes dizeres:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS DESTE EDITAL.

[RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE]

6.8 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.

6.9 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 E ANÁLISE.

6.10 Os documentos do ENVELOPE DIGITAL e o envelope físico de Proposta de Alienação 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 E ANÁLISE 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:

6.12.1 PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (formato .pdf), no formato previsto no ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO deste EDITAL;

6.12.2 Declaração de regularidade e indicação de representante, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.3 Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.4 Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme previsto no ANEXO VI –

HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.5 Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.6 Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.7 Declaração de renúncia à indenização, conforme previsto no ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE deste EDITAL;

6.12.8 Ficha resumo e ficha de inscrição, conforme formato previsto no ANEXO VII – HABILITAÇÃO DOS IMÓVEIS deste EDITAL; e

6.12.9 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 PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, assim como pela qualidade dos arquivos do ENVELOPE DIGITAL, que precisam ser legíveis e livres de qualquer “malware” vírus eletrônico.

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 DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, não poderá o PARTICIPANTE desistir ou substituir sua proposta apresentada, 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 E ANÁLISE.

6.18 Após a entrega dos ENVELOPES DIGITAIS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, o PARTICIPANTE deverá realizar RENOVAÇÃO SEMESTRAL DE INTERESSE, isto é, manifestar o interesse em renovar a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO a cada 6 (SEIS) meses, sob pena de exclusão de seu credenciamento do CHAMAMENTO PÚBLICO, salvo se por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE.

6.19 CONTEÚDO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

6.19.1 A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO conterá um VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL para cada IMÓVEL apresentado, respeitando os limites do VALOR INDIVIDUAL LIMITE.

6.19.2 Os valores apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO devem ter como data base a DATA BASE da sessão de apresentação das PROPOSTAS, conforme definida neste EDITAL.

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

6.20 CONTEÚDO DA DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

6.20.1 O CONTEÚDO DA DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR contempla os seguintes documentos relativos a um mesmo IMÓVEL contido na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO:

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

6.20.1.2 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;

6.20.1.2.1 O PARTICIPANTE poderá substituir o subitem 6.20.1.2 acima pelo mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964.

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

6.20.1.2.3 O PARTICIPANTE poderá substituir o subitem 6.20.1.2.2 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. COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

7.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE será constituída por integrantes da SEHAB e pela COHAB-SP até a DATA DA SESSÃO PÚBLICA e se dissolverá após a emissão da posse dos IMÓVEIS SELECIONADOS pela COHAB-SP.

7.2 Está impedida de participar da COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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:

7.2.1 ser ou ter sido sócio ou administrador do PARTICIPANTE;

7.2.2 ser cônjuge ou parente, até terceiro grau, inclusive por afinidade, do PARTICIPANTE ou dos administradores do PARTICIPANTE; ou

7.2.3 ter ou ter tido relação de emprego com o PARTICIPANTE.

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

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

8. FASES DO CHAMAMENTO PÚBLICO

8.1 O CHAMAMENTO PÚBLICO é composto pelas seguintes fases:

8.1.1 Fase I: que se inicia com a publicação deste EDITAL e se encerra após a HOMOLOGAÇÃO (i) da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO, que determinará 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;

8.1.2 Fase II: contempla a avaliação de viabilidade de aquisição dos IMÓVEIS CREDENCIADOS pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, a ser realizada em quatro BLOCOS, mediante a apresentação da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS e a aferição de preço pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA;

8.1.3 Fase III: contempla a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, o pagamento do SINAL e o FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE a CONSTRUÇÃO; e

8.1.4 Fase IV: contempla a análise final, pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, da conclusão regular das obras de construção dos 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 8.1.1, é composta pelas seguintes etapas:

ETAPA	DESCRIÇÃO DA ETAPA	RESPONSÁVEL	PRAZO
1	Publicação do EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	SEHAB/COHAB	
2	Envio de solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Participantes Interessados	
3	Respostas às solicitações de esclarecimentos ao EDITAL de CHAMAMENTO PÚBLICO	Comissão de Seleção e Análise	
4	Sessão pública de recebimento e abertura dos ENVELOPES	Comissão de Seleção e Análise	
	(Proposta de Alienação - valores) com as PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO		

5	Análise e julgamento das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO e da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR	Comissão de Seleção e Análise	
6	Divulgação da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II	Comissão de Seleção e Análise	
7	Interposição de recursos administrativos contra o resultado da Fase I	Participantes ou entes da sociedade civil	Até 5 (cinco) dias úteis após a divulgação dos resultados dos IMÓVEIS CREDENCIADOS
	Intimação dos demais PARTICIPANTES para eventuais apresentações de contrarrazões	Comissão de Seleção e Análise	Quando da apresentação dos recursos
	Interposição	Participantes	Até 3 (três) dias úteis

	de contrarrazões		após intimação
	Análise dos recursos	Comissão de Seleção e Análise	Até 5 (cinco) dias úteis após prazo final de apresentação dos recursos e/ou das contrarrazões
8	HOMOLOGAÇÃO da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO e Da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II do CHAMAMENTO PÚBLICO	Comissão de Seleção e Análise	A depender do desenrolar 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 de recebimentos das PROPOSTAS dos PARTICIPANTES interessados, aos cuidados da COMISSÃO DE SELEÇÃO e ANÁLISE, da seguinte forma:

9.2.1.1 por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br com cópia para copel@cohab.sp.gov.br, acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”; ou

9.2.2 por meio de documento em versão eletrônica, gravado em dispositivo físico (pen drives), protocolado na SEHAB, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, 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”.

9.2.3 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE 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.

9.2.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE 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.

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

9.2.6 Todas as correspondências referentes ao EDITAL enviadas à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE 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.

9.2.7 As respostas aos referidos pedidos de esclarecimentos serão consolidadas e divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo sem a identificação do responsável pelo questionamento, em até 2 (dois) dias úteis antes da DATA DA SESSÃO PÚBLICA.

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

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

9.3 SESSÃO PÚBLICA PARA RECEBIMENTO DO ENVELOPE DIGITAL DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

9.3.1 O recebimento e abertura dos ENVELOPES LACRADOS QUE CONTÊM A PROPOSTA DE VALORES ocorrerá em sessão pública, que poderá ser assistida por quaisquer pessoas admitidas, sendo permitida a manifestação apenas dos representantes dos PARTICIPANTES. A abertura do envelope digital (pendrive com a documentação preliminar) será realizada internamente pela Comissão de Seleção e Análise, após a sessão pública.

9.3.2 O ENVELOPE LACRADO COM A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (VALORES) e os ENVELOPES DIGITAIS (contendo as declarações, documentação obrigatórias dispostas no subitem 6.2 deste Edital, e as respectivas PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO no formato .xls), cada um devidamente lacrado em invólucros independentes, deverão ser entregues entre **10h e 15h do dia 24/04/2026**.

9.3.3 A sessão pública ocorrerá no dia **24/04/2026**, no endereço mencionado no preâmbulo,

obedecendo à seguinte ordem de trabalho:

9.3.3.1 recebimento dos ENVELOPES LACRADOS CONTENDO A PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (VALORES) e dos ENVELOPES DIGITAIS (DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR E PROPOSTAS NO FORMATO .XLS E .PDF) de cada PARTICIPANTE relativos a cada CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO;

9.3.3.2 credenciamentos dos representantes de cada PARTICIPANTE, na forma do item 9.4 deste EDITAL;

9.3.3.3 rubricas dos invólucros dos ENVELOPES (DE VALORES E DIGITAIS), por pelo menos 1 (um) dos membros da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e por pelo menos 1 (um) dos representantes de cada PARTICIPANTE; e

9.3.3.4 aberturas dos ENVELOPES LACRADOS que contêm a Proposta de Alienação (valores individuais do Imóvel) entregue em via física, para mera conferência dos valores e registro em Ata.

9.3.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE encerrará a sessão de recepção e abertura dos ENVELOPES DE PROPOSTA DE ALIENAÇÃO, conforme estabelecido no Preâmbulo deste Edital, devendo seu resultado ser divulgado oportunamente, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo.

9.3.5 Os ENVELOPES DIGITAIS DAS PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO ficarão sob a responsabilidade da COMISSÃO DE SELEÇÃO e ANÁLISE durante o processo de avaliação dos documentos constantes dos ENVELOPES DIGITAIS.

9.3.6 Na sessão realizada será lavrada Ata circunstanciada que registra todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual ao final da SESSÃO, será assinada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e pelos representantes credenciados dos PARTICIPANTES presentes.

9.3.7 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, apresentando:

9.4.1.1 cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto;

9.4.1.2 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);

9.4.1.3 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

9.4.1.4 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 E ANÁLISE, observando a obrigatoriedade dos termos exigidos neste EDITAL e considerando os documentos apresentados em cada ENVELOPE DIGITAL:

9.5.1.1 confirmará a habilitação dos PARTICIPANTES e do ENVELOPE DIGITAL;

9.5.1.2 classificará os IMÓVEIS por ordem do STATUS DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO, CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO e maior MÉDIA DO TAMANHO DO IMÓVEL considerando o seguinte:

9.5.1.2.1 IMÓVEIS com registro de incorporação, licenciado e com registro de incorporação na matrícula;

9.5.1.2.2 IMÓVEIS com alvará de aprovação e execução, licenciado sem registro de incorporação;

9.5.1.2.3 IMÓVEIS em licenciamento, em processo de licenciamento para obtenção de alvará de aprovação e/ou execução;

9.5.1.2.4 IMÓVEIS localizados nas zonas da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A;

9.5.1.2.5 IMÓVEIS localizados nas zonas da CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B;

9.5.1.2.6 IMÓVEIS com maior MÉDIA DO TAMANHO DO IMÓVEL;

9.5.1.3 após classificados conforme critérios descritos no subitem 9.5.1.2, os imóveis serão ranqueados pelo critério de menor VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

9.5.1.4 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;

9.5.1.5 notificará os PARTICIPANTES em caso de necessidade de complementação dos documentos e informações do ENVELOPE DIGITAL;

9.5.1.6 elaborará a LISTA DE CLASSIFICAÇÃO;

9.5.1.7 elaborará a LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, considerando a LISTA DE CLASSIFICAÇÃO,

9.5.1.8 indicando as datas para apresentação por parte do PARTICIPANTE CREDENCIADO a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de cada BLOCO;

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

9.5.2.1 a análise da conformidade do PARTICIPANTE e do ENVELOPE DIGITAL às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS, por meio da avaliação dos documentos previstos nos itens 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.2.6 e 6.2.7;

9.5.2.2 a consolidação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO na relação de IMÓVEIS da respectiva CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO para posterior elaboração da lista de classificação;

9.5.2.3 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 documentos apontados neste EDITAL;

9.5.2.4 a análise da viabilidade e maturidade do projeto e do andamento do pedido de alvará e do protocolo de licenciamento, e

9.5.2.5 eventual notificação do PARTICIPANTE para fins da complementação de informações e documentos do ENVELOPE DIGITAL.

9.6 DEFINIÇÃO DA LISTA DE CLASSIFICAÇÃO

9.6.1 LISTA DE CLASSIFICAÇÃO

9.6.1.1 A partir da análise de todos os ENVELOPES DIGITAIS apresentados, serão definidos os IMÓVEIS da LISTA DE CLASSIFICAÇÃO, conforme procedimento definido nos itens 9.6.1.2 e 9.6.1.3.

9.6.1.2 Os IMÓVEIS serão classificados com base nos critérios definidos nos itens 9.5.1.2 e 9.5.1.3 e incluídos na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO.

9.6.1.3 Se houver empate entre IMÓVEIS quando da elaboração da LISTA DE CLASSIFICAÇÃO, adotar-

se-á o procedimento previsto no subitem 9.6.2 e seguintes.

9.6.1.4 A LISTA DE CLASSIFICAÇÃO apresentará a relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS, não implicando na exclusão de nenhum deles, sendo passíveis de serem adquiridos tanto quantos necessários para atendimento das necessidades existentes, observada a disponibilidade orçamentária e financeira exigida.

9.6.1.5 A LISTA DE CLASSIFICAÇÃO apresentará a relação de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS que participarão da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO.

9.6.2 PROCEDIMENTO DE DESEMPATE

9.6.2.1 Em caso de empate na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO, adotar-se-á como critério de desempate os IMÓVEIS que apresentem varanda

9.6.2.2 Em caso de empate na LISTA DE CLASSIFICAÇÃO, adotar-se-á como critério de desempate os IMÓVEIS que estejam localizados em áreas próximas ao maior número de equipamentos públicos. Persistindo a situação do empate, adotar-se-á o critério do sorteio entre as propostas apresentadas.

9.7 LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II

9.7.1 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 E ANÁLISE elaborará LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, a ser publicada junto com a LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO, conforme prevê o subitem 9.10.1.

9.8 DESCLASSIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES

9.8.1 Será desclassificado o PARTICIPANTE:

9.8.1.1 que não apresentar as declarações e os documentos exigidos para o ENVELOPE DIGITAL e para o Envelope de Proposta de Alienação (Valores) 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;

9.8.1.2 que apresentar documento inverídico ou fraudulento;

9.8.1.3 cujo(s) documento(s) não estiver(em) assinado(s) por pessoa com poderes para tanto;

9.8.1.4 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e/ou DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não estiverem redigidos em língua portuguesa;

- 9.8.1.5 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO não estiver totalmente expressa em Reais (R\$);
- 9.8.1.6 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS baseados nas PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos demais PARTICIPANTES;
- 9.8.1.7 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO e/ou DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR apresentarem emendas, rasuras ou vícios, ou que omitirem quaisquer itens exigidos neste EDITAL, ou na legislação pertinente;
- 9.8.1.8 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS manifestamente inexecutável ou financeiramente incompatível com os objetivos do CHAMAMENTO PÚBLICO;
- 9.8.1.9 cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não corresponder a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos IMÓVEIS da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- 9.8.1.10 cuja PROPOSTA DE ALIENAÇÃO apresentar IMÓVEL localizado fora do perímetro de abrangência da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – Lei 15.893/2013, conforme dispositivos previsto na Lei 17.638/2021; e
- 9.8.1.11 cuja DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR não apresentar algum dos documentos exigidos no subitem 6.20.1.

9.9 TRABALHOS DA COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

- 9.9.1 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE 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.
- 9.9.2 Da decisão da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE relativamente à classificação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e do julgamento das DOCUMENTAÇÕES PRELIMINARES caberá recurso, nos termos do item 13 deste EDITAL.
- 9.9.3 Ocorrendo renúncia expressa dos PARTICIPANTES ao direito de recorrer, ou decorrido o prazo para a interposição de eventuais recursos sem manifestação ou, ainda, não providos os recursos porventura interpostos, se dará como encerrada a presente etapa da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO, cabendo à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE prosseguir à HOMOLOGAÇÃO dos CREDENCIADOS do CHAMAMENTO PÚBLICO, conforme o procedimento indicado no subitem 9.10.1.
- 9.9.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE 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, serão destruídos.

9.9.5 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 E ANÁLISE.

9.10 HOMOLOGAÇÃO

9.10.1 O resultado do CHAMAMENTO PÚBLICO, na forma da LISTA FINAL DE CLASSIFICAÇÃO e da LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, será submetido pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, em até 60 (sessenta) dias após o fato de que trata o subitem 9.9.3, para a devida HOMOLOGAÇÃO pela SEHAB.

9.10.2 No mesmo ato previsto no subitem 9.10.1, serão convocados os PARTICIPANTES CREDENCIADOS, mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e na página do site oficial da SEHAB, para a Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, nas datas previstas para cada BLOCO, indicadas na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II, conforme previsto no item 10 deste EDITAL.

9.10.3 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 8.1.2, apresenta as etapas descritas abaixo:

10.1.1 Os PARTICIPANTES CREDENCIADOS na Fase I, conforme previsto no subitem 9.4 deste EDITAL, deverão apresentar a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA nos prazos apontados na respectiva CONVOCAÇÃO.

10.1.2 Análise e decisão, pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, acerca da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para fins de atestar a viabilidade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS para a celebração dos COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, incluindo a aferição de preço pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, de acordo com as prioridades existentes e observada a disponibilidade orçamentária e financeira.

10.2 APRESENTAÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS

10.2.1 Para fins da análise a ser realizada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, cada PARTICIPANTE CREDENCIADO deverá realizar a entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA do IMÓVEL CREDENCIADO, composta pelos documentos listados no ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.

10.2.2 A apresentação por parte dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS dos respectivos IMÓVEIS CREDENCIADOS ao longo da Fase II ocorrerá em 4 (quatro) BLOCOS, conforme a sequência e datas prevista na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II e conforme prazos abaixo descritos:

10.2.2.1 A apresentação referida no subitem 10.2.2 seguirá os seguintes prazos, que serão contados a partir da convocação dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS, prevista no subitem 9.10.2 deste EDITAL:

10.2.2.1.1 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;

10.2.2.1.2 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;

10.2.2.1.3 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

10.2.2.1.4 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.

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

10.2.4 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** com cópia para **copel@cohab.sp.gov.br**

10.2.5 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA deverá ser disponibilizada de maneira que a COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPCIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.

FASE II – BLOCO [A, B, C ou D]

[RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE CREDENCIADO]

[Correio eletrônico e telefone para contato]

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.

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

10.2.9 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE poderá, de ofício ou mediante pedido formal do(s) PARTICIPANTE(S) CREDENCIADO(S), este último conforme disciplinado no subitem 10.2.9, prorrogar justificadamente os prazos de apresentação da documentação completa dos IMÓVEIS, assim como os prazos de análise da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.

10.2.10 No caso de atraso ou necessidade de complementação de documento no LICENCIAMENTO,

poderá o PARTICIPANTE CREDENCIADO 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 previstas na LISTA DE CONVOCAÇÃO PARA A FASE II e acompanhado da comprovação do atraso ou necessidade de complementação de documento no LICENCIAMENTO.

10.2.11 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE terá 10 (dez) dias úteis para análise e emissão de Parecer acerca do pedido de prorrogação encaminhado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO.

10.2.12 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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.

10.2.13 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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.

10.3 ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

10.3.1 Na etapa prevista no subitem 10.1.2, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE verificará se a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS atende às condições estabelecidas neste EDITAL e seus ANEXOS para fins da futura e eventual celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, avaliando, notadamente:

10.3.1.1 a veracidade, validade e autenticidade dos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS;

10.3.1.2 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, e, primordialmente, livres de qualquer forma de ocupação irregular, invasão, esbulho possessório ou litígio judicial ou extrajudicial relacionado à posse, ressalvado eventual ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO;

10.3.1.3 a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e sua titularidade pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS ou, no caso da aplicação do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964, do mandante;

10.3.1.4 a capacidade econômico-financeira e técnica dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS;

10.3.1.5 a não existência de fraude contra credor ou fraude contra a execução na alienação do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADOS; e

10.3.1.6 adequabilidade dos valores dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aos valores de mercado;

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

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

10.3.3.1 O IMÓVEL CREDENCIADO atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS e a minuta para contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA está adequada e o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL foi aferido e validado, estando em conformidade com os valores de mercado, pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA;

10.3.3.2 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

10.3.3.3 O IMÓVEL CREDENCIADO não atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS, ou o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL não foi validado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA por estar acima dos valores de mercado.

10.3.4 O RELATÓRIO DE FASE II será encaminhado para o PARTICIPANTE CREDENCIADO 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 CREDENCIADO quando necessário.

10.3.5 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE encaminhará para o PARTICIPANTE CREDENCIADO, o RELATÓRIO DE FASE II, o COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL a ser preenchido com os dados do IMÓVEIS CREDENCIADOS do PARTICIPANTE CREDENCIADO e eventuais endereçamentos resultantes do RELATÓRIO DE FASE II.

10.3.6 No caso de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3.1, a emissão do RELATÓRIO DE FASE II formalizará a aprovação do(s) IMÓVEL(IS)

CREDENCIADO (S), o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS e a 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.

10.3.7 No caso de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3.2, o RELATÓRIO DE FASE II estabelecerá prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO das diligências necessárias para a adequação da documentação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE.

10.3.8. Na hipótese de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 10.3.3.3, o RELATÓRIO DE FASE II determinará, como regra geral, o imediato descredenciamento do IMÓVEL CREDENCIADO do presente CHAMAMENTO PÚBLICO.

10.3.8.1. Excepcionalmente, mediante decisão devidamente motivada no interesse público e na conveniência de atendimento da demanda habitacional, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE poderá afastar o descredenciamento e estabelecer prazo específico para que o PARTICIPANTE CREDENCIADO apresente um novo IMÓVEL em substituição à unidade reprovada.

10.3.8.2. O novo IMÓVEL apresentado em substituição deverá atender integralmente a todos os requisitos técnicos e documentais deste EDITAL e possuir VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL igual ou inferior ao da proposta original.

10.3.8.3. O novo IMÓVEL e o seu respectivo valor estarão sujeitos a um novo ciclo de diligências e de aferição mercadológica pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, procedimento que culminará na emissão de um novo RELATÓRIO DE FASE II pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE.

11. FASE III

11.1 A Fase III do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1.3, compreende as seguintes etapas, detalhadas e estruturadas para garantir o acompanhamento rigoroso do avanço físico das obras e a correta aplicação dos recursos financeiros:

11.1.1 A celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL dos IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE ocorrerá conforme as prioridades e a disponibilidade orçamentária e financeira do Município, observando o procedimento previsto no subitem 11.2 e garantindo a formalização da relação jurídica entre as partes envolvidas no processo de aquisição das unidades habitacionais;

11.1.2 A abertura de CONTA DEPÓSITO VINCULADA pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS, junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, ocorrerá com o aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS por COHAB-SP, no prazo de 10 (dez) úteis contados do início da operação das CONTAS DEPÓSITO VINCULADAS, abrangendo todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS que foram aprovados pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, conforme as regras estabelecidas no subitem 11.6, sendo este mecanismo essencial para a gestão transparente e segregada dos recursos;

11.1.3 O pagamento do SINAL e do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE a CONSTRUÇÃO se dará a partir dos valores depositados nas CONTAS DEPÓSITO VINCULADAS e rigorosamente em conformidade com o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, nos termos do procedimento delineado no subitem 11.7. A liberação das parcelas do fluxo de pagamento durante a construção será estritamente condicionada ao ateste bimestral do avanço físico da obra pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com base na análise do RELATÓRIO BIMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, garantindo, desta forma, a rastreabilidade por Unidade Habitacional (UH) e a conformidade com as exigências da Lei nº 4.320/1964, notadamente no que tange à vinculação entre desembolso financeiro e execução física.

11.2 CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

11.2.1 Conforme as prioridades estabelecidas e a disponibilidade orçamentária e financeira da PMSP, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE possuirá a prerrogativa de indicar no RELATÓRIO DE FASE II a data precisa para a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL entre a COHAB-SP e o PARTICIPANTE CREDENCIADO, marcando o início formal das obrigações contratuais recíprocas no tocante à aquisição das unidades.

11.2.2 Na hipótese de, em um período de 60 (sessenta) dias contados da emissão do RELATÓRIO DE FASE II que aprovou os IMÓVEIS CREDENCIADOS, prazo este que pode ser passível de prorrogação mediante justificativa, não se concretizar a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL entre a COHAB-SP e o PARTICIPANTE CREDENCIADO, seja em virtude da ausência de convocação do PARTICIPANTE CREDENCIADO pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, seja pelo não comparecimento da COHAB-SP na data previamente agendada para a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, o PARTICIPANTE CREDENCIADO terá a faculdade de desistir de participar do presente CHAMAMENTO PÚBLICO, sem que lhe seja imputada qualquer espécie de sanção ou penalidade decorrente dessa desistência motivada.

11.2.3 O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL poderá ser formalizado de maneira

individualizada para cada IMÓVEL CREDENCIADO, ou ainda contemplar o conjunto total de IMÓVEIS CREDENCIADOS que estejam situados na mesma torre do EMPREENDIMENTO ou que integrem o mesmo EMPREENDIMENTO em sua totalidade, sendo que a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL é processualmente independente da aprovação simultânea de todos os IMÓVEIS integrantes do respectivo bloco, permitindo, assim, uma flexibilidade na formalização das aquisições.

11.2.4 Até a data efetiva da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE manterá a prerrogativa de, mediante a emissão de despacho devidamente motivado, proceder à exclusão do PARTICIPANTE CREDENCIADO caso, após a conclusão da Fase I ou da Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO, surja ou chegue ao seu conhecimento algum fato ou circunstância superveniente que revele inidoneidade ou que demonstre insuficiência da capacidade financeira do PARTICIPANTE CREDENCIADO para o cumprimento das obrigações assumidas.

11.2.5 Na estrita situação prevista no subitem 11.2.4, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE poderá, conforme a gravidade da conduta ou da revelação, aplicar a sanção administrativa que estiver estabelecida e detalhada no item 14 deste EDITAL.

11.3 ABERTURA DA CONTA DEPÓSITO VINCULADA

11.3.1 No processo de formalização do contrato entre a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e o PARTICIPANTE CREDENCIADO para a necessária abertura da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a COHAB-SP obrigatoriamente figurará como parte integrante dessa avença. Esta conta deverá ser rigorosamente individualizada para cada EMPREENDIMENTO, garantindo a rastreabilidade e a transparência na movimentação financeira específica de cada projeto.

11.3.2 A(s) minutas do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL relativa(s) a cada PARTICIPANTE CREDENCIADO deve(m) constituir um anexo obrigatório do contrato celebrado entre o respectivo PARTICIPANTE CREDENCIADO, a COHAB-SP e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, evidenciando o vínculo direto entre a operação financeira e o objeto da aquisição imobiliária.

11.3.3 O PARTICIPANTE CREDENCIADO terá o dever de, na mesma data de celebração do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, celebrar o contrato pertinente com a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a COHAB-SP, que culminará na abertura da CONTA DEPÓSITO VINCULADA.

11.3.4 De forma alternativa e visando a otimização processual, o PARTICIPANTE CREDENCIADO 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 integralmente assinado pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, faltando apenas a aposição da assinatura da COHAB-SP, desde que seja garantida e comprovada a utilização da minuta que foi previamente aprovada pela COMISSÃO DE ANÁLISE e constante do RELATÓRIO DE FASE II.

11.3.5 O atraso injustificado na celebração do contrato fundamental da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, configurando um descumprimento contratual, poderá desencadear a rescisão unilateral do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA e/ou ensejar a aplicação das demais sanções e penalidades previstas neste EDITAL.

11.3.6 O PARTICIPANTE CREDENCIADO será o único responsável pelo custeio de todas as taxas incidentes para a abertura da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, bem como pelas taxas de movimentação e quaisquer outras taxas previstas e cobradas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA em contrapartida pela prestação dos serviços bancários associados à conta.

11.4 CRITÉRIOS PARA A SELEÇÃO DA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA

11.4 Com base nas diretrizes rigorosas previstas abaixo, a seleção e a contratação da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, embora observem as normas de direito privado pertinentes, aplicáveis em estrita conformidade com as atribuições, prazos e obrigações expressamente previstos neste EDITAL e seus ANEXOS, deve ser conduzida pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO em procedimento apartado, que garanta a observância incontestável dos princípios basilares da impessoalidade, da igualdade de condições e da publicidade, além do atendimento aos seguintes parâmetros técnicos e de solidez:

11.4.1 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA deverá, obrigatoriamente, ser uma entidade nacional ou estrangeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil a operar e funcionar no país, e precisa possuir uma classificação de risco de crédito em escala nacional superior ou igual a "Aa2.br", "brAA-" ou "A(bra)", conforme as avaliações e divulgações realizadas pelas agências de risco Moody's, Standard C Poors ou Fitch, respectivamente, demonstrando a necessária solidez financeira para a gestão dos recursos.

11.4.2 Não será permitida a contratação como INSTITUIÇÃO FINANCEIRA das seguintes pessoas jurídicas ou consórcios que apresentem conflito de interesses: (i) aquelas que sejam controladoras, controladas ou coligadas do PARTICIPANTE CREDENCIADO ou das pessoas, sejam elas físicas ou

jurídicas, sociedades e fundos de investimentos que compõem a estrutura societária do PARTICIPANTE CREDENCIADO; (ii) aquelas cujos sócios detenham participação direta ou indireta na administração ou no quadro societário do PARTICIPANTE CREDENCIADO; ou (iii) aquelas que estejam submetidas a regime de liquidação, intervenção ou ao Regime de Administração Especial Temporária (RAET).

11.4.3 Havendo a constatação inequívoca de que o PARTICIPANTE CREDENCIADO agiu com má-fé durante o processo de seleção e contratação da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, as respectivas contratações deverão ser imediatamente desfeitas e rescindidas pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e previstas neste EDITAL ao PARTICIPANTE CREDENCIADO.

11.4.4 Sem qualquer prejuízo ao disposto no subitem imediatamente acima, a COHAB-SP mantém a prerrogativa de, a qualquer momento e mediante justificção formalmente apresentada, requerer ao PARTICIPANTE CREDENCIADO que promova a seleção e a contratação de uma nova INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, caso a manutenção da atual seja considerada prejudicial ao interesse público ou à segurança dos recursos.

11.5 MANUTENÇÃO E ENCERRAMENTO DA CONTA DEPÓSITO VINCULADA

11.5 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA deverá ser mantida ativa e operacional durante toda a duração do CHAMAMENTO PÚBLICO, desde a sua abertura até o encerramento da fase de construção e pagamentos, e somente poderá ser encerrada após o pagamento final do último SALDO e a subsequente lavratura da(s) ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) relativas às UNIDADES HABITACIONAIS CREDENCIADAS do PARTICIPANTE CREDENCIADO, ou, alternativamente, após a restituição de valores residuais eventualmente remanescentes à COHAB-SP, caso esta situação se aplique ao projeto específico.

11.5.1 A COHAB-SP outorgará à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, em caráter irrevogável e irretratável, os poderes necessários para que esta, na qualidade de mandatária, possa exercer a custódia, a administração, o gerenciamento e a liquidação dos valores que lhe forem entregues e depositados, atuando com a diligência esperada de um fiel depositário.

11.6 OBRIGAÇÕES NECESSÁRIAS NA CONTRATAÇÃO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA

11.6.1 Caberá integralmente ao PARTICIPANTE CREDENCIADO assegurar, no âmbito do contrato de CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a assunção expressa, pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, das seguintes obrigações essenciais para a execução do objeto do Edital:

11.6.1.1 garantir o cumprimento integral, fiel e tempestivo das condições estabelecidas na contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, agindo sempre com estrita observância do princípio da boa-fé objetiva e zelando pela segurança e preservação dos ativos que estiverem sob sua custódia ou controle direto;

11.6.1.2 atuar, na qualidade de administradora da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, como fiel depositária dos valores nela existentes, realizando com precisão e pontualidade as transferências dos recursos devidos, conforme as disposições previstas neste EDITAL, sempre após a devida aferição bimestral do avanço físico da obra, em cotejo com o CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO aprovado, utilizando como base o RELATÓRIO BIMESTRAL apresentado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO;

11.6.1.3 os valores que forem aportados na CONTA DEPÓSITO VINCULADA deverão ser aplicados exclusivamente em modalidades de investimentos de liquidez diária, cuja remuneração esteja atrelada à Taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (Selic), de modo a preservar o poder de compra e garantir a disponibilidade imediata dos recursos para o custeio da obra;

11.6.1.4 analisar o RELATÓRIO BIMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, documento este que será entregue pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, nos termos e prazos dispostos no subitem 11.7.9 e seguintes, e realizar, com base nesse relatório, a aferição bimestral minuciosa do avanço físico, confrontando os dados apresentados com a realidade da execução;

11.6.1.5 informar prontamente à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE caso o PARTICIPANTE CREDENCIADO deixe de enviar o RELATÓRIO BIMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO ou caso a aferição bimestral realizada pela própria INSTITUIÇÃO FINANCEIRA não corrobore o avanço físico mínimo necessário à comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, sinalizando um potencial descumprimento contratual;

11.6.1.6 suspender imediatamente o pagamento tanto das PARCELAS MENSAIS quanto das PARCELAS SEMESTRAIS e informar a ocorrência à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE na constatação da paralisação das obras ou de um atraso significativo e injustificado, verificados por meio da análise do RELATÓRIO BIMESTRAL ou diretamente pela AFERIÇÃO BIMESTRAL de campo realizada pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA;

11.6.1.7 desempenhar, de forma exclusiva e sem desvio de finalidade, as funções essenciais de (i) efetuar os pagamentos do SINAL, das PARCELAS MENSAIS, das PARCELAS SEMESTRAIS e do(s) SALDO(S) remanescente(s), sempre conforme o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS estabelecido e

estritamente condicionado ao cumprimento e ateste das etapas físicas da obra; e (ii) realizar o acompanhamento documental e a AFERIÇÃO BIMESTRAL do cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, utilizando o RELATÓRIO BIMESTRAL como insumo principal de análise.

11.6.1.8 fornecer à COHAB-SP e ao PARTICIPANTE CREDENCIADO, com a máxima urgência sempre que for solicitado por qualquer das partes, as informações detalhadas e extratos da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a contar do recebimento da solicitação formal; e

11.6.1.9 na eventualidade de rescisão do(s) COMPROMISSO(S) DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, seja qual for a sua motivação, proceder à devolução do montante financeiro remanescente que estiver depositado na CONTA DEPÓSITO VINCULADA à COHAB-SP, com a devida prestação de contas.

11.6.2 Não será imputada à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA nenhuma outra função, tampouco qualquer responsabilidade adicional ou complementar, que extravase o escopo detalhado neste Edital, tais como a realização de saque ou transferência de numerários de maneira independente, sem a expressa e prévia determinação conforme o cronograma e os atestes.

11.6.3 No caso específico e motivado de necessidade de aporte de recursos adicionais, decorrente de reajuste monetário anual, conforme a sistemática e disposições previstas no ANEXO XIV – MODELO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA, a COHAB-SP se responsabilizará por realizar o aporte suplementar na CONTA DEPÓSITO VINCULADA no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data de homologação do reajuste monetário.

11.7 DEPÓSITO DOS VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS

11.7.1 Após a celebração do contrato entre o PARTICIPANTE CREDENCIADO e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA visando à abertura e operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA disporá de um período de até 10 (dez) dias úteis para iniciar o período formal de operação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, tornando-a apta a receber os aportes.

11.7.2 A COHAB-SP providenciará, em até 10 (dez) dias, contados a partir da comunicação formal do PARTICIPANTE CREDENCIADO sobre o início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO, a transferência dos recursos para a Conta Depósito Vinculada Individualizada por Empreendimento. A transferência será realizada em conformidade com as fases de pagamento — Sinal, Fluxo de Pagamentos durante a Construção e Saldo Final —, com liberação expressamente condicionada ao ateste da Instituição Financeira (CEF) quanto à conformidade com os marcos físicos de construção.

11.7.3 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA realizará o pagamento do SINAL no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados do depósito na CONTA DEPÓSITO VINCULADA dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS pela COHAB-SP, e tal pagamento marcará oficialmente o início da contagem do tempo e operacionalização do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, em estrita consonância com o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS estabelecido.

11.7.4 Os recursos financeiros a serem transferidos para a CONTA DEPÓSITO VINCULADA têm sua origem vinculada à dotação orçamentária nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00 do Município, que se encontra devidamente aprovada nos termos da legislação orçamentária e financeira pertinente, garantindo a sua legalidade e previsibilidade.

11.7.5 Observados os correspondentes exercícios financeiros, a COHAB-SP diligenciará para promover a devida previsão dos recursos nos instrumentos de planejamento orçamentário cabíveis, bem como o tempestivo empenho dos recursos financeiros necessários ao cumprimento de todas as obrigações pecuniárias previstas e assumidas no presente CHAMAMENTO PÚBLICO.

11.7.6 A referida dotação orçamentária constante do item 11.7.4 poderá, oportunamente, ser objeto de suplementação orçamentária, mediante a obtenção das autorizações competentes e cabíveis, após a conclusão e aprovação das Fases I e II do CHAMAMENTO PÚBLICO.

11.7.7 A referida dotação orçamentária, ainda, poderá ser complementada com outras dotações que estejam destinadas à mesma finalidade básica, conforme a expressa indicação e justificativa da COHAB-SP, reforçando a capacidade financeira do programa.

11.7.8 Após realizado o aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS pela COHAB-SP, todas as movimentações financeiras na CONTA DEPÓSITO VINCULADA serão processadas exclusivamente sob a responsabilidade e supervisão da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, que deverá seguir rigorosamente o previsto pelo CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS e as regras de ateste de avanço físico constantes deste Edital.

11.7.9 Caberá ao PARTICIPANTE CREDENCIADO encaminhar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA o RELATÓRIO BIMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, conforme as disposições específicas do subitem 11.8 e subsequentes, sendo este o documento base para o acompanhamento da execução da obra.

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

11.8.1 O pagamento do SINAL e as subsequentes liberações que integram o FLUXO DE PAGAMENTOS

DURANTE A CONSTRUÇÃO correspondem a uma proporção máxima de 85% (oitenta e cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, reservando-se o percentual remanescente para o pagamento do SALDO final.

11.8.2 O pagamento do SINAL será efetuado no máximo em 3 (três) dias úteis, contados a partir do depósito do total dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS na CONTA DEPÓSITO VINCULADA pela COHAB-SP, e será calculado estritamente conforme a equação que se segue abaixo:

$$S = 10\% V$$

Em que:

S: representa o valor nominal do SINAL;

V: representa o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL.

11.8.3 Após a efetivação do pagamento do SINAL, serão liberados, nas datas respectivas e pré-determinadas, os valores referentes ao FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, o qual é composto pelas PARCELAS MENSAS e pelas PARCELAS SEMESTRAIS, desde que a aferição bimestral de avanço físico da obra, realizada sob a responsabilidade da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, corrobore de forma inequívoca o estágio de execução da obra, em consonância com o CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO aprovado.

11.8.4 Os RELATÓRIOS BIMESTRAIS de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, elaborados pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, serão apresentados bimestralmente para serem analisados e validados pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, a qual terá a obrigação e a prerrogativa de bloquear o pagamento das parcelas MENSAS ou SEMESTRAIS sempre que for constatado um andamento físico aquém do que foi previsto e cronogramado, garantindo a proporcionalidade entre execução física e desembolso financeiro.

11.8.5 As PARCELAS MENSAS serão calculadas em função da quantidade total de meses existentes no período compreendido entre a data de pagamento do SINAL e o prazo final estabelecido para a conclusão da CONSTRUÇÃO DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS, prazo este que fora previamente apresentado e aprovado no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO submetido na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO.

11.8.6 As PARCELAS MENSAS serão compostas por valores lineares e uniformes, calculadas

rigorosamente conforme a equação que se segue abaixo:

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

Em que:

PM: representa o valor individual de cada PARCELA MENSAL;

V: representa o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

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

PS: representa a Quantidade de PARCELAS SEMESTRAIS previstas.

11.8.7 As PARCELAS SEMESTRAIS serão pagas em periodicidade semestral, a contada da data de pagamento do SINAL, e sua liberação estará condicionada ao efetivo cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, sendo calculadas em função da quantidade de semestres completos existentes no intervalo compreendido entre a data de pagamento do SINAL e o prazo final para conclusão da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, conforme a previsão constante do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO apresentado e aprovado na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO.

11.8.8 As PARCELAS SEMESTRAIS serão compostas em valores lineares e uniformes, calculadas conforme a equação que se segue:

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

Em que:

PS: representa o valor individual de cada PARCELA SEMESTRAL;

V: representa o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;

S: representa a Quantidade total 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.

11.8.9 A INSTITUIÇÃO FINANCEIRA assumirá a responsabilidade pela transferência a cada PARTICIPANTE CREDENCIADO dos pagamentos previstos e integrantes do FLUXO DE PAGAMENTOS DURANTE A CONSTRUÇÃO, observando as datas indicadas no CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, o qual foi aprovado pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e está incorporado ao COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, sempre condicionado ao ateste do avanço físico, conforme detalhado no subitem 11.9.1.

11.8.10 Conforme amplamente previsto e detalhado no subitem 11.9, a liberação das PARCELAS SEMESTRAIS será efetivada mediante a comprovação formal e detalhada, tempestivamente apresentada pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, que demonstre o cumprimento rigoroso e dentro do prazo das etapas previstas no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO.

11.8.11 A PARCELA RESIDUAL, correspondente aos 15% (quinze por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL, será paga, nos casos específicos de antecipação da conclusão do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis a contar da entrega formal, pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, da DOCUMENTAÇÃO FINAL integral à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

11.9 COMPROVAÇÃO BIMESTRAL DO CUMPRIMENTO DO CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO PARA O PAGAMENTO DAS PARCELAS

11.9.1 Para fins de acompanhamento contínuo e liberação tanto das PARCELAS MENSAIS quanto das PARCELAS SEMESTRAIS, o PARTICIPANTE CREDENCIADO deverá encaminhar à COMISSÃO DE ANÁLISE e à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias úteis antes da data prevista no CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS para cada PARCELA SEMESTRAL, o RELATÓRIO BIMESTRAL de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, documento este que será o balizador da aferição do avanço físico e da liberação dos recursos subsequentes.

11.9.2 O RELATÓRIO BIMESTRAL deverá ser um documento abrangente e preciso, contendo obrigatoriamente: (i) documento formal com a relação detalhada dos serviços previstos no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO que já foram efetivamente executados e os serviços que ainda restam a executar, devidamente firmado e atestado pelo responsável técnico da obra; (ii) conjunto de fotografias e/ou vídeos que comprovem a vistoria recente da obra e o estágio físico de execução; e (iii) os respectivos relatórios de obras específicos, formalmente firmados pelos responsáveis técnicos devidamente certificados e habilitados, evidenciando o progresso da construção no período

bimestral.

11.9.3 A critério exclusivo da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, ou por meio de solicitação fundamentada da COHAB-SP, e com o objetivo primordial de garantir o fiel cumprimento do CRONOGRAMA DE PAGAMENTO e a correta liberação das PARCELAS MENSAS, será realizada, por parte da INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, uma aferição do avanço físico da obra em periodicidade estritamente bimestral, utilizando-se, se necessário, de vistorias técnicas adicionais.

11.9.4 Caso a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, após a análise do RELATÓRIO BIMESTRAL ou da aferição bimestral realizada, entendam que há a necessidade de maiores informações e detalhamento sobre o cumprimento das etapas previstas no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, notificarão o PARTICIPANTE CREDENCIADO em momento oportuno, observado o prazo máximo de 10 (dez) dias úteis antes da data prevista para o pagamento da PARCELA SEMESTRAL, concedendo ao PARTICIPANTE CREDENCIADO um prazo peremptório de 5 (cinco) dias úteis para que encaminhe as informações complementares solicitadas.

11.9.5 Se o PARTICIPANTE CREDENCIADO encaminhar as informações complementares dentro do prazo estabelecido, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, no exíguo prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento das informações, notificará(ão) o PARTICIPANTE CREDENCIADO, indicando de forma clara e objetiva se o pagamento da PARCELA SEMESTRAL será realizado na data prevista ou se será postergado em razão das pendências.

11.9.6 Se o PARTICIPANTE CREDENCIADO falhar em encaminhar as informações complementares solicitadas no prazo previsto, ou caso as encaminhe de forma incompleta ou insuficiente para dirimir as dúvidas e comprovar o avanço físico, será automaticamente determinada a suspensão do pagamento da PARCELA SEMESTRAL correspondente, até a completa regularização.

11.9.7 Caso a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA decidam expressamente pelo não pagamento integral da PARCELA SEMESTRAL, o PARTICIPANTE CREDENCIADO terá a faculdade de apresentar recurso administrativo à COMISSÃO DE ANÁLISE, solicitando, de forma minuciosa e fundamentada, o pagamento parcial da PARCELA SEMESTRAL e a consequente alteração e repactuação do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, em decorrência e função dos atrasos que porventura tenham ocorrido na CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

11.9.8 O recurso apresentado deverá conter a comprovação detalhada e verificável das etapas concretamente cumpridas do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, a relação de proporcionalidade

exata entre as etapas cumpridas e as etapas totais previstas do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO necessárias para o pagamento integral da respectiva PARCELA SEMESTRAL, bem como a versão atualizada e reequilibrada do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e do CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, mantido o atendimento a todos os requisitos e parâmetros técnicos do presente EDITAL e seus ANEXOS.

11.9.9 A COMISSÃO DE ANÁLISE terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para proceder à avaliação minuciosa do recurso apresentado pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO e, caso o recurso seja total ou parcialmente acatado, o PARTICIPANTE CREDENCIADO apresentará a decisão formal à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA que, em um prazo de 3 (três) dias úteis do recebimento da decisão de acolhimento, realizará o pagamento acordado e revisado.

11.9.10 Se o PARTICIPANTE CREDENCIADO optar por não apresentar recurso, ou se a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE proferir decisão desfavorável e não acatar o recurso apresentado, a PARCELA SEMESTRAL que deixou de ser depositada ou liberada será acumulada e paga conjuntamente com a PARCELA SEMESTRAL subsequente, desde que, nesse ínterim, o PARTICIPANTE CREDENCIADO consiga comprovar o cumprimento integral e atualizado do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO ou do cronograma revisado.

11.9.11 Caso seja constatada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e/ou pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA evidências concretas acerca da paralisação total ou substancial da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO, identificada por meio da análise do RELATÓRIO BIMESTRAL de acompanhamento, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, poderá(ão) solidariamente decidir pela suspensão imediata do pagamento tanto das PARCELAS MENSAIS quanto das PARCELAS SEMESTRAIS, desde que o PARTICIPANTE CREDENCIADO seja previamente notificado desta suspensão, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis em relação à data prevista para a suspensão dos pagamentos.

11.9.12 Na hipótese da suspensão de pagamentos prevista no subitem 11.9.11 acima, a retomada dos pagamentos somente dependerá da apresentação formal, pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, da comprovação irrefutável do cumprimento e do reestabelecimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, sendo certo que qualquer necessidade de atualização ou alteração estrutural do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO dependerá da apresentação de recurso à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, que seguirá rigorosamente o procedimento previsto e detalhado no item 11.9.10 deste Edital.

11.9.13 Caso a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE entenda ser necessário que o PARTICIPANTE CREDENCIADO apresente informações adicionais ou complementares sobre quaisquer aspectos da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO durante a execução da Fase III, o PARTICIPANTE CREDENCIADO será devidamente notificado da exigência e deverá encaminhar as informações requeridas no prazo improrrogável de até 10 (dez) dias úteis.

11.9.14 Todas as comunicações formais trocadas entre o PARTICIPANTE CREDENCIADO, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, referentes à execução contratual e ao avanço físico, deverão ser documentadas e enviadas de forma a garantir que todas as partes mantenham-se em cópia e plenamente informadas.

11.9.15 No caso específico de antecipação da conclusão das obras em relação aos prazos previstos no CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO, bem como da apresentação tempestiva da DOCUMENTAÇÃO FINAL de conclusão; e uma vez comprovada a disponibilidade de recursos financeiros na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, a COHAB - SP poderá autorizar a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA a antecipar a liberação das PARCELAS MENSAIS E SEMESTRAIS remanescentes, que culminará na quitação integral do IMÓVEL, com o objetivo estratégico de viabilizar a entrega antecipada das unidades habitacionais aos futuros moradores.

11.10 ENCERRAMENTO DA FASE III

11.10.1 A apresentação formal, por parte do PARTICIPANTE CREDENCIADO, da DOCUMENTAÇÃO FINAL de conclusão da obra marcará o encerramento da etapa de CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO e ensejará o pagamento de eventual PARCELA RESIDUAL pendente, confirmando a entrega do objeto contratado.

11.10.2 No caso específico de ser adotada a modalidade de ENTREGA MODULAR do empreendimento, o encerramento da CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser parcial, hipótese na qual o PARTICIPANTE CREDENCIADO deverá apresentar a DOCUMENTAÇÃO FINAL completa, porém referente apenas à torre ou bloco cuja construção foi integralmente finalizada, permitindo o pagamento proporcional e o início da etapa de entrega.

11.10.3 A DOCUMENTAÇÃO FINAL de cada IMÓVEL CREDENCIADO deverá ser apresentada, obrigatoriamente, em via digital, podendo ser realizada mediante (i) envio para o endereço eletrônico chamamentoaquisicaoimoveis@prefeitura.sp.gov.br com cópia para copel@cohab.sp.gov.br com confirmação de recebimento.

11.10.4 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA precisa ser disponibilizada em um formato que permita à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE salvá-la integralmente em dispositivo próprio para fins de arquivamento, sendo que, no caso de opção pelo envio por e-mail, a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA ou um link de acesso deve constar de nuvem ou de anexo(s) ao e-mail, com permissões adequadas de acesso.

11.10.5 Para a correta entrega e identificação da DOCUMENTAÇÃO FINAL, o envelope ou o corpo do e-mail deverá conter a seguinte identificação em destaque:

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025 FASE III AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL. [RAZÃO SOCIAL DO PARTICIPANTE CREDENCIADO] [Correio eletrônico e telefone para contato]
--

11.10.6 A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA poderá ser apresentada em sua forma original, na forma de cópia autenticada por notário, ou por meio de mecanismos de certificação digital, ou, ainda, na forma de cópia simples, resguardada de forma integral a responsabilidade do PARTICIPANTE CREDENCIADO quanto à veracidade, autenticidade e validade de todos os documentos apresentados.

12. FASE IV

12.1 A Fase IV do CHAMAMENTO PÚBLICO, de que trata o subitem 8.1.4, compreende as etapas descritas abaixo:

12.1.1 a elaboração de RELATÓRIOS DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, a partir da análise da DOCUMENTAÇÃO FINAL apresentada pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS e das VISTORIAS DE RECEBIMENTO; e

12.1.2 a lavratura das ESCRITURAS PÚBLICAS dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, aprovados pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, o pagamento do SALDO e a imissão na posse do IMÓVEL CREDENCIADO.

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

12.1.4 No caso do subitem 12.1.3, a análise empreendida por terceiro especializado deverá ser encaminhada à COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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 12.1.1, a COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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:

12.2.1.1 A veracidade, validade e autenticidade da DOCUMENTAÇÃO FINAL;

12.2.1.2 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;

12.2.1.3 A confirmação do atendimento, dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS, 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, e estar livre de qualquer forma de ocupação irregular, invasão, esbulho possessório ou litígio judicial ou extrajudicial relacionado à posse; (b) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e sua titularidade pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS ou, no caso da aplicação do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964, do mandante; (c) a não existência de fraude contra credor ou fraude contra a execução na alienação do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO; e

12.2.1.4 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 SELEÇÃO E ANÁLISE.

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

12.2.3 O agendamento da VISTORIA DE RECEBIMENTO deverá ser previamente comunicado ao PARTICIPANTE 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 CREDENCIADO.

12.2.4 A VISTORIA DE RECEBIMENTO objetiva averiguar a fidedignidade das informações presentes nos documentos apresentados pelos PARTICIPANTES CREDENCIADOS, bem como verificar o atendimento das condições de HABITABILIDADE dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, conforme critérios constantes do ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS, e o pleno funcionamento dos sistemas operacionais (medição individualizada e interfone).

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

12.2.5.1 O IMÓVEL CREDENCIADO atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS;

12.2.5.2 Para que o IMÓVEL CREDENCIADO atenda as condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS, deve-se realizar correções nas instalações e/ou nos documentos; e

12.2.5.3 O IMÓVEL CREDENCIADO não atende às condições previstas pelo EDITAL e seus ANEXOS.

12.2.6 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, de ofício ou mediante solicitação motivada do(s) PARTICIPANTE(S) CREDENCIADO(S), poderá prorrogar justificadamente o prazo previsto no subitem anterior.

12.2.7 O RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL será encaminhado para o PARTICIPANTE CREDENCIADO 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 CREDENCIADO.

12.2.8 No caso de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem

12.2.5.1, a emissão do RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL formalizará a aprovação final do IMÓVEL CREDENCIADO pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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.

12.2.9 No caso de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.5.2, o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL estabelecerá os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO das diligências necessárias para a adequação do IMÓVEL CREDENCIADO; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE.

12.2.10 No caso de a COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE adotar a conclusão prevista no subitem 12.2.5.3, o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL estabelecerá os prazos para (i) a apresentação pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO de novo IMÓVEL com o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL; e (ii) a emissão de novo relatório pela COMISSÃO DE ANÁLISE.

12.2.11 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE encaminhará para o PARTICIPANTE CREDENCIADO, junto com o RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, as minutas de ESCRITURA PÚBLICA e do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE preenchidas com os dados dos IMÓVEIS CREDENCIADOS e respectivos PARTICIPANTE CREDENCIADO.

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.

12.3.2 A possibilidade de ESCRITURA PÚBLICA dos IMÓVEIS CREDENCIADOS de uma mesma torre ou EMPREENDIMENTO não exime o PARTICIPANTE CREDENCIADO da obrigação de apresentar as matrículas individualizadas dos IMÓVEIS CREDENCIADOS com averbação da construção, nos termos do ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL.

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

12.3.4 O PARTICIPANTE CREDENCIADO 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 CREDENCIADO, notadamente quanto à emissão de certidões exigidas pelo

Tabelião de Notas e/ou o Cartório de Registro de Imóveis.

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

12.3.6 O PARTICIPANTE CREDENCIADO 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.

12.3.7 A COHAB-SP será imitida na posse do IMÓVEL CREDENCIADO na data prevista no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL, mediante a entrega das chaves do IMÓVEL CREDENCIADO pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO 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:

13.1.1 o julgamento da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;

13.1.2 a desclassificação de PARTICIPANTE;

13.1.3 o relatório da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE que conter decisão sobre o(s) IMÓVEL(IS) CREDENCIADO(ES); e

13.1.4 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 E 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

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO

URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.

[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, dirigido à COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, observado o horário das 10h às 17h.

13.7 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E 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:

13.8.1 ser devidamente fundamentados;

13.8.2 ser assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes; e

13.8.3 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:

14.1.1 a desistência de participar do CHAMAMENTO PÚBLICO após a entrega do ENVELOPE DIGITAL e antes da finalização da Fase I do CHAMAMENTO PÚBLICO;

14.1.2 a não apresentação de IMÓVEL CREDENCIADO na Fase II do CHAMAMENTO PÚBLICO;

14.1.3 a impossibilidade de aprovação, pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE, de IMÓVEL CREDENCIADO, nos termos e prazos previstos neste EDITAL;

14.1.4 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 SELEÇÃO E ANÁLISE prorrogando o prazo de entrega da documentação de LICENCIAMENTO;

14.1.5 o não cumprimento do PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO; e

14.1.6 a recusa por parte do PARTICIPANTE CREDENCIADO em assinar a ESCRITURA PÚBLICA, nos termos e prazos previstos neste EDITAL.

14.2 As seguintes sanções poderão ser aplicadas:

14.2.1 multa pecuniária, cujo valor será definido conforme o subitem 14.5; e

14.2.2 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 14.2.1 será calculada, para as hipóteses previstas nos subitens 14.1.1, 14.1.2, 14.1.3, 14.1.5 e 14.1.6 através da seguinte equação:

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

Em que:

M: valor da multa;

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

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

14.6 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:

14.6.1 FASE I: 1% (um por cento);

14.6.2 FASE II: 1,5% (um e meio por cento);

14.6.3 FASE III: 3% (três por cento); e

14.6.4 FASE IV: 5% (cinco por cento).

14.7 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.

14.8 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.

14.9 Nos casos 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 14.6.4.

14.10 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 ANÁLISE pode, 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 SELEÇÃO E ANÁLISE e pela COHAB-SP.

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

15.4 A COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE poderá também solicitar esclarecimentos sobre as informações e dados enviados pelo PARTICIPANTE ou PARTICIPANTE CREDENCIADO, 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 CREDENCIADO.

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

15.7 Considera-se falha ou defeito formal aquele que:

15.7.1 não desnature o objeto do documento apresentado;

15.7.2 não permita aferir, com a devida segurança, a informação constante do documento;

15.7.3 não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, nem se não implique a apresentação de documento que deveria constar originalmente da documentação apresentada pelo PARTICIPANTE ou pelo PARTICIPANTE CREDENCIADO, 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 (www.sehab.prefeitura.sp.gov.br/chamamentopublico/oucab)

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.

16.3A 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 entrega dos envelopes, realizando-se a divulgação da modificação pela mesma forma em que se deu a divulgação do EDITAL.

16.5 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.

16.6 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.

16.7 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 E 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, 18 de março de 2026.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, , CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.

Sumário

CAPÍTULO 1 – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	3
CAPÍTULO 2 – DOS ACABAMENTOS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE	4
CAPÍTULO 3 – DAS UNIDADES COM ACESSIBILIDADE UNIVERSAL	5
CAPÍTULO 4 – ÁREAS COMUNS	6
CAPÍTULO 5 – EQUIPAMENTOS E SISTEMAS	7
CAPÍTULO 6 – SUSTENTABILIDADE.....	7
CAPÍTULO 7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	6

1. REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1.1 Os IMÓVEIS deverão observar os requisitos mínimos definidos neste anexo.

1.2 Os IMÓVEIS e seus respectivos empreendimento deverão atender integralmente às legislações e normativas, incluindo:

- I. Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico;
- II. Lei Municipal nº 16.402/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- III. Lei Municipal nº 16.642/2017 – Código de Obras e Edificações;
- IV. Normas Técnicas da ABNT, especialmente a NBR 15575;
- V. Lei Federal nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos;
- VI. Decreto Municipal nº 63.728/2024 – disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, normas edilícias para Habitação de Interesse Social (EHIS) e Mercado Popular (EHMP), e Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

1.3 Os empreendimentos deverão ser construídos por empresas que possuam Certificado de Conformidade no PBQP-H ou substitutos, conforme previsto no Anexo IX – Formulário de Documentação Completa.

1.4 Os empreendimentos deverão enquadrar-se como EHIS ou ZEIS, conforme definido no edital.

1.5 Os IMÓVEIS deverão ser residenciais e regularizados.

1.6 Os IMÓVEIS deverão possuir metragem mínima de 32 m² (trinta e dois metros quadrados) a 70 m² (setenta metros quadrados) sendo preferencialmente selecionados os IMÓVEIS cuja metragem mínima esteja acima de 39 m² (trinta e nove metros quadrados) de área privativa principal.

1.6.1 Não será aceito imóvel fora desses limites.

1.1 Os IMÓVEIS deverão conter área privativa principal entre 32 m² (trinta e dois metros quadrados) a 70 m² (setenta metros quadrados) sendo preferencialmente selecionados os IMÓVEIS cuja metragem mínima esteja acima de 39 m² (trinta e nove metros quadrados) de área privativa principal.

1.2 Composição mínima dos IMÓVEIS:

- a) 2 dormitórios, sendo 1 dormitório para casal e 1 para duas pessoas;
- b) 1 banheiro;

- c) Sala de estar;
- d) Cozinha;
- e) Área de serviço;
- f) Varanda.

1.3 O terreno deverá estar localizado em área urbana, conforme definido no EDITAL.

1.4 Os empreendimentos deverão ter acesso às infraestruturas de:

- a) Esgotamento sanitário;
- b) Abastecimento de água potável;
- c) Distribuição de energia elétrica;
- d) Iluminação pública;
- e) Escoamento de águas pluviais;
- f) Sistema viário;
- g) Transporte público.

2. DOS ACABAMENTOS DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

2.1 Os IMÓVEIS terão pisos em todos os ambientes, preferencialmente, cerâmicos ou porcelanato. As áreas molhadas - cozinha, banheiro e área de serviço, terão piso cerâmico ou porcelanato, e revestimento cerâmico nas paredes até o teto. Nos demais ambientes – sala e dormitórios, serão instalados rodapés e, nas paredes pintura sobre gesso ou massa lisa. É vedado o uso de revestimento com textura (aspecto rugoso) nas áreas internas das Unidades Habitacionais, nos halls e circulações internas das torres, sendo exigido acabamento em massa corrida ou gesso liso (ou material equivalente de acabamento superior) seguido de pintura. As portas serão de folha única, esquadrias estanques, de modo a garantir as medidas da NBR 15.575.

2.2 Os IMÓVEIS deverão garantir segurança, habitabilidade, sustentabilidade e nível de desempenho mínimo estabelecido na NBR 15.575.

2.3 Os IMÓVEIS deverão ser entregues com as instalações das ligações definitivas de energia elétrica, água e gás, devidamente aptas ao funcionamento.

2.4 Os IMÓVEIS serão contemplados com individualização de medição de água, conforme o padrão

que possibilita a leitura individualizada pela própria SABESP. As medições de gás e energia elétrica serão individualizadas e conforme procedimentos das concessionárias.

2.5 Os pontos para acessar as infraestruturas (tomadas, interruptores, torneiras, chuveiro, ralos, válvulas de descarga etc.), deverão estar situados em locais acessíveis e funcionais.

2.6 Serão instalados metais sanitários de qualidade, no banheiro e cozinha, incluindo torneira dupla no tanque, que possibilita, simultaneamente, fornecimento de água para a máquina de lavar roupa. Será admitida também, a instalação de torneira de vazão única, para possibilitar o fornecimento de água para a máquina de lavar roupa.

2.7 As torneiras da cozinha e banheiro terão redutor de vazão para redução do fluxo (pequeno anel instalado na ponta da torneira), com arejador, para possibilitar redução do consumo, sem perder a funcionalidade.

2.8 Serão instaladas bacias sanitárias com duplo acionamento, para diminuição de consumo.

2.9 Os IMÓVEIS deverão ser entregues com os itens da instalação elétrica com acabamentos e em funcionamento.

2.9.1 Plafons serão instalados em todos os pontos de luz, devendo o futuro morador colocar as lâmpadas.

2.9.2 As tomadas em todos os cômodos deverão ser instaladas conforme previsto nas normas, na cozinha e área de serviço, deverão ser de 20 amperes.

2.10 O aquecimento da água dos chuveiros será por meio de energia elétrica.

2.11 Nos casos em que a concessionária de fornecimento de gás for a COMGÁS, deverá ser previsto o fornecimento do “kit ligação”, contendo: registro para bloqueio de fornecimento de gás, mangueira metálica para ligação no fogão e execução de adaptação do fogão do morador para o sistema COMGÁS. Parte desses itens serão fornecidos pela própria concessionária, sendo que, para tanto deverá ser feita a adesão, gratuita, ao “Programa Vida Nova” da COMGÁS.

2.12 Em cada EMPREENDIMENTO um apartamento será completamente mobiliado, decorado e incluindo eletrodomésticos, compreendendo, no mínimo: TV, máquina de lavar roupa, fogão, geladeira e forno micro-ondas. Esses itens e todo o mobiliário serão doados ao futuro morador no ato da entrega da unidade.

3. DAS UNIDADES COM ACESSIBILIDADE PARA PCDs

3.1 No mínimo 3% (três por cento) dos IMÓVEIS de cada EMPREENDIMENTO devem ser unidades internamente acessíveis, nos termos do art. 2º, inciso II, Decreto Federal nº 9.451/2018, atendendo

integralmente às normas de acessibilidade, em especial à NBR 9050.

3.2 Todas as adaptações e equipamentos previstos para as unidades PcDs, deverão estar instalados, de acordo com o previsto na legislação pertinente, previamente à entrega dessas unidades.

3.3 Nos casos em que as unidades PcDs se localizarem acima do pavimento térreo, deverá ser implantado gerador para possibilitar mobilidade em caso de falta de energia.

3.4 A acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida às unidades prevista no item acima desse ANEXO, e a qualquer área de uso comum, deverá observar a caracterização prevista no Artigo 14, inciso III, alínea a.) e b.) do Decreto Municipal nº 63.728/2024.

4. ÁREAS COMUNS

4.1 Áreas de uso comum serão entregues equipadas, decoradas e com acessibilidade para PcDs em todos os ambientes de uso coletivo. Os equipamentos deverão ser de boa qualidade.

4.2 As áreas de uso comum internas, exceto as escadas, serão entregues com acabamentos. Pisos externos serão revestidos com concreto intertravado, asfalto ou piso cimentado.

4.3 Para lazer interno e externo deverão ser previstos, no mínimo, para cada torre, os seguintes equipamentos: churrasqueiras, área *fitness*, playground, salão de jogos, brinquedoteca, bicicletário e salão de festas.

4.3.1 O playground deverá ter piso emborrachado e/ou grama, e, no mínimo, um brinquedo multiuso, 03 gangorras e 03 balanços, para cada torre.

4.3.2 As churrasqueiras deverão ter piso cerâmico ou porcelanato, e, no mínimo, bancada inox, grelha, 3 mesas e 12 cadeiras, para cada torre.

4.3.3 O salão de festas deverá ter como mobiliário, no mínimo, 6 mesas, 24 cadeiras, 2 mesas altas, 6 banquetas, 1 aparador, para cada torre.

4.3.4 A brinquedoteca deverá ter no mínimo, 2 mesas, 8 cadeiras, 1 minicozinha, 1 piscina de bolinha, para cada torre.

4.3.4 A academia ou *fitness* deverá ter piso cerâmico ou vinílico, com rodapé, paredes com pintura sobre gesso liso, no teto pintura sobre forro, e deverá ser equipada no mínimo, com 2 esteiras, 2 bicicletas ergométricas, 1 jump, para cada torre.

4.4 Os acessos internos, portaria, lavabo, vestiário, circulação interna de todos os pavimentos, salão de festas e demais salas de uso comum, deverão ter piso cerâmico ou porcelanato com rodapés, paredes com pintura sobre gesso liso, teto com textura sobre laje ou pintura sobre forro de gesso.

4.5 A área de preparo de alimentos – APA, deverá ter piso cerâmico e/ou porcelanato, paredes com

revestimento cerâmico até o teto e teto com textura sobre laje e/ou pintura sobre gesso, e deverão estar equipadas com tampo de inox ou mármore sintético e bancada auxiliar para preparo de alimentos.

4.6 As vagas para autos, quando houver, serão de uso comum, e não estarão vinculadas a unidades específicas.

4.7 Os empreendimentos deverão ser dotados de lixeiras distintas para resíduos comuns e diferenciados.

5. EQUIPAMENTOS E SISTEMAS

5.1 Deverá ser implantada nos empreendimentos estrutura para Wi-Fi nos ambientes de lazer coberto e administração. A aquisição e instalação do cabeamento e equipamentos ficarão por conta do condomínio.

5.2 Os empreendimentos serão entregues com infraestrutura (carga+espaço) para futura instalação de gerador, com capacidade para alimentação de 01 elevador em cada torre. A aquisição e instalação do equipamento ficará a cargo do condomínio, exceto nos casos em que as unidades PcDs não estão situadas nos andares térreos. Nesses casos, o gerador deverá ser implantado em cada torre, para propiciar mobilidade às pessoas com deficiência.

5.3 Deverá ser implantado sistema de sensores de presença, com fotocélula, nos halls, circulações e escadas internas.

5.4 Nos ambientes guarita, salão de festas, academia e brinquedoteca, será entregue estrutura (carga elétrica e ponto de dreno) para futura instalação de sistema de ar-condicionado. A instalação e aquisição dos equipamentos ficará por conta do condomínio.

5.5 Deverá ser implantado sistema de comunicação condominial que possibilite a interação entre os moradores e a portaria, podendo incluir aplicativo conectado aos celulares dos moradores, desde que não dependa exclusivamente dessa tecnologia com internet, ou a instalação de interfonia cabeada convencional e completa, com interfone nos apartamentos e central na portaria.

5.6 Deverá ser implantada, em todos os empreendimentos, a infraestrutura completa de telecomunicações destinada ao fornecimento de acesso à internet e serviços correlatos, atendendo aos seguintes requisitos mínimos:

5.6.1 Os apartamentos deverão possuir estrutura (tubulação seca) para posterior cabeamento interno destinado à conexão de internet, com ponto de acesso instalado em local de fácil utilização pelo morador.

5.6.2 A tubulação para implantação da rede de telecomunicações dos empreendimentos deverá ser subterrânea.

5.6.3 A rede subterrânea deverá estar interligada aos DGs (Distribuidores Gerais) de cada bloco, localizados nas circulações dos pavimentos térreos, conforme normas técnicas aplicáveis.

5.7 Nos empreendimentos que se configurar viável tecnicamente, serão instaladas placas fotovoltaicas para captação de energia solar.

6. SUSTENTABILIDADE

6.1 A água da chuva será captada e armazenada em um reservatório específico para posterior uso do condomínio, para fins não potáveis.

6.2 Os equipamentos de lazer e de uso comunitário deverão ser projetados e executados com a premissa de promover a modicidade dos custos condominiais.

6.2.1 O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá apresentar no âmbito da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA a estimativa de custo do condomínio por IMÓVEL, firmada pelo técnico responsável com RRT, e indicadas previsões projetuais que garantem a modicidade dos custos condominiais, o qual não poderá ser superior a 1,5% (um virgula cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL por ano.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

7.1 Não serão aceitos IMÓVEIS em EMPREENDIMENTO que se configurem como:

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

7.2 A aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE ANÁLISE está condicionada à VISTORIA DE RECEBIMENTO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos termos do EDITAL.

7.2.1 Caso seja constatada na VISTORIA DE RECEBIMENTO a violação das características mínimas aqui elencadas ou fatores de insalubridade e circunstâncias de risco à vida, o IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser recusado pela COMISSÃO DE ANÁLISE, devendo o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar IMÓVEL substitutivo de acordo com as regras do

EDITAL.

- 7.2.2 Não será aceito IMÓVEL que apresente patologias prediais, como aberturas nos elementos (fissuras, trincas e rachaduras), infiltrações, carbonatação, eflorescência, desbotamento de pintura, ou descolamento de revestimento, entre outros.
- 7.3 Não será aceito IMÓVEL que apresente falhas que possam colocar em risco a saúde e a segurança dos futuros moradores.

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

SUMÁRIO

CAPÍTULO1 – INTRODUÇÃO.....	3
1. INTRODUÇÃO.....	3
CAPÍTULO2 – DEFINIÇÃO DO LOTE.....	4
2. DEFINIÇÃO DO LOTE.....	4
CAPÍTULO3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS.....	7
3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO	7

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1 Este ANEXO detalha a composição do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca – OUCAB, conforme delimitação constante nos MAPAS I e III, indicados na Lei nº 15.893/2013, visando orientar espacialmente a apresentação dos IMÓVEIS pelos PARTICIPANTES, bem como definir os valores máximos que serão praticados na AQUISIÇÃO, de modo a balizar as PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.

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

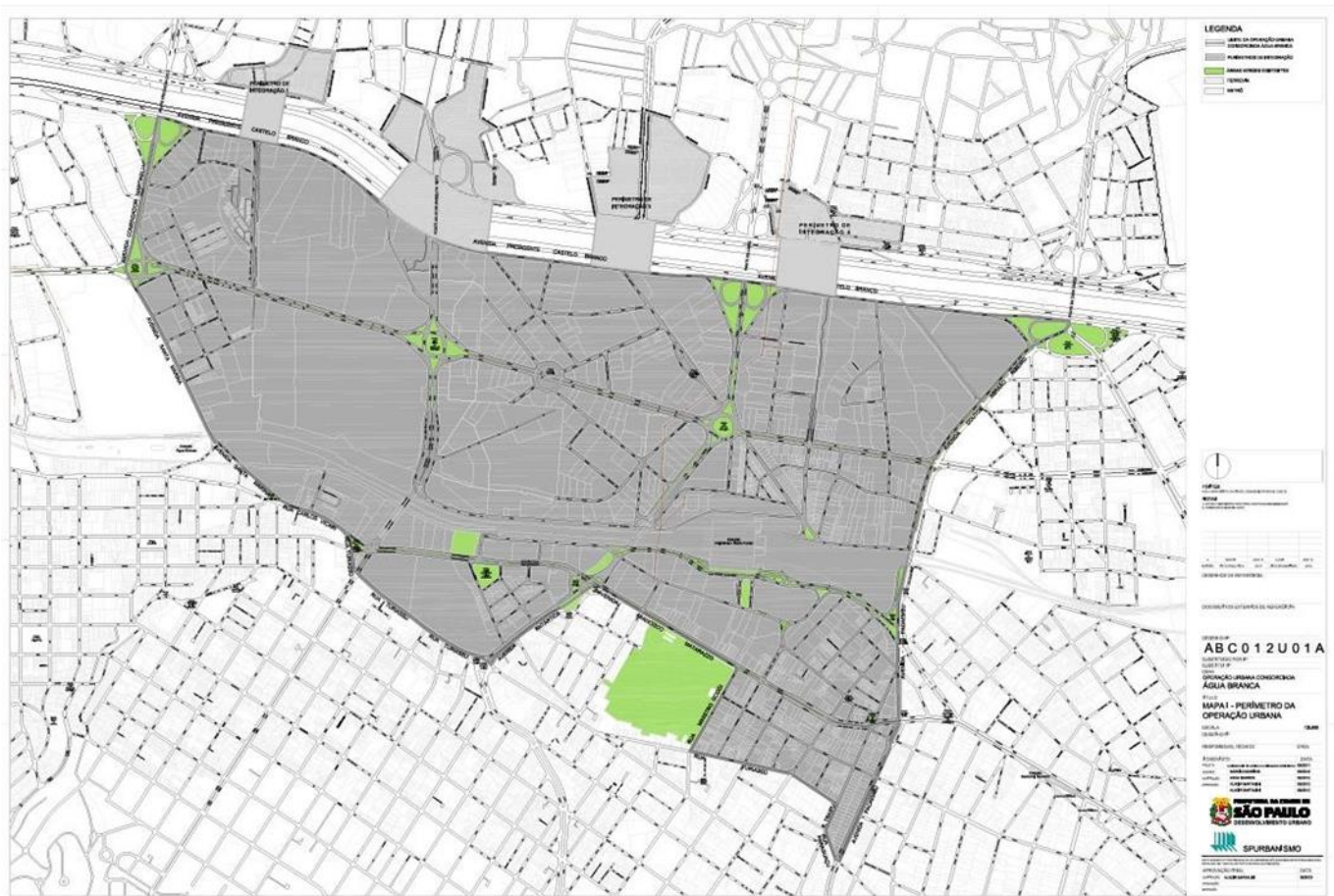
1.3 O preço dos IMÓVEIS definidos neste ANEXO II baseia-se na PORTARIA SEHAB/COHAB Nº 123, de 08 de dezembro de 2025, que estabelece o valor de operação correspondente ao valor total para a produção de unidade habitacional, nos empreendimentos de interesse social no âmbito do Programa PODE ENTRAR, em todas as suas modalidades para novas unidades e retrofit/reforma.

CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DO LOTE

2. DEFINIÇÃO DO LOTE

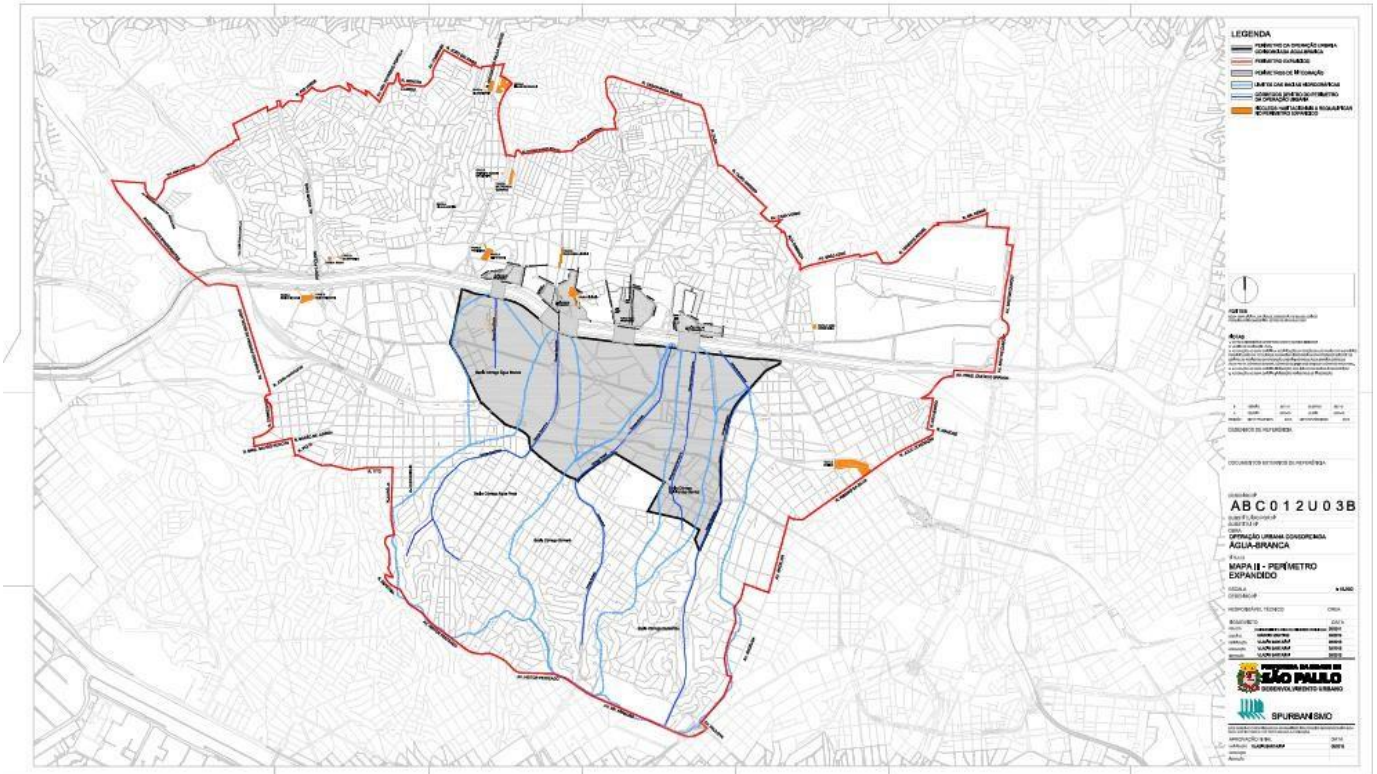
- 2.1 Para fins de apresentação das PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO, o perímetro assinalado da Operação Urbana Consorciada Água Branca – OUCAB, conforme delimitação dos MAPAS I e III indicado na Lei nº 15.893/2013, foi organizado em 1 (um) LOTE.

MAPA I



https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGU_A_BRANCA/2020/Mapas/mapa_1_perimetro_ou.pdf

MAPA III



https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbano/AGUA_BRANCA/20_20/Mapas/mapa_3_perimetro_expandido_b.pdf

CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

3. DEFINIÇÃO DA PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1 O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL será validado pela COHAB-SP com base na análise produzida pelo INSTITUIÇÃO FINANCEIRA (Caixa Econômica Federal ou agência congênere) sobre a viabilidade técnico financeira do projeto apresentado em relação aos preços de mercado, porém limitado a:

- R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil Reais): equivalente ao valor individual limite máximo para AQUISIÇÃO de cada IMÓVEL, localizado no Eixo de Estrutura da Transformação Urbana, Eixo de Estrutura da Transformação Urbana Previstos, Áreas com terminais de ônibus ou nos perímetros de Operações Urbanas Consorciadas, conforme ANEXO II PORTARIA SEHAB/COHAB Nº 123, de 08 de dezembro de 2025.

3.2 O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste no valor ofertado pelos PARTICIPANTES e não poderá ultrapassar o VALOR INDIVIDUAL LIMITE.

3.3 O valor descrito no item 3.1 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor caso assim definido pelos PARTICIPANTES.

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

1. ANEXO III – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

[Local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Endereço: []

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025 – CARTA DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (por EMPREENDIMENTO)

Prezados(as) Senhores(as),

Atendendo ao EDITAL, o [PARTICIPANTE] apresenta a PROPOSTA DE ALIENAÇÃO referente ao EMPREENDIMENTO [nome], CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO [A – perímetro principal / B – perímetro expandido] nos termos a seguir e conforme planilha em .xls e espelho em .pdf (conteúdos idênticos).

1. Ficha-Resumo do EMPREENDIMENTO

• PARTICIPANTE (Razão Social): [●] – CNPJ: [●] – LOTE: [●]
• NOME DO EMPREENDIMENTO: [●] – ENDEREÇO: [●] – SQ/SQL: [●]
• CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO: [A] / [B] (conforme OUCAB)
• STATUS DE LICENCIAMENTO: C1 / C2 / C3 (conforme definições do edital)
• TOTAL DE IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO: [●]
• MÉDIA DO TAMANHO DOS IMÓVEIS (m²): [●] (conforme definição do edital)
• VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL (R\$): [●] (mesmo valor para todos os IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO)
• VALOR TOTAL (R\$): [●]
• VALOR/m² (R\$/m²): [cálculo automático na planilha .xls]
• DATA BASE (valores): [dd/mm/aaaa]

Observações: (i) a proposta é apresentada por EMPREENDIMENTO, em ENVELOPE DIGITAL próprio; (ii) atender aos requisitos mínimos e normas técnicas aplicáveis (p. ex., NBR 15575, entre outras do ANEXO I).

2. Planilha da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO (resumo em .pdf; detalhamento em .xls)

ID DO IMÓVEL (<i>padrão: Lote–Cat–Participante– Empreendimento–nº</i>)	ENDEREÇO	ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL (m²)	VALOR INDIVIDUAL (R\$)	VALOR/m² (R\$/m²)	VAGAS NO EMPREENDIMENTO
[●]	[●]	[●]	[●]	[auto]	[●]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Regras de consistência:

- a) Em cada EMPREENDIMENTO, todos os IMÓVEIS devem apresentar o mesmo VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL;
- b) VALOR/m² calculado como VALOR INDIVIDUAL / ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL;
- c) .xls e .pdf devem ser idênticos; em divergência, prevalece o .pdf (nos termos do edital).

3. Declarações do PARTICIPANTE

O PARTICIPANTE, por seu(s) representante(s) legal(is), declara, sob as penas da lei, que:

1. Tem conhecimento e aceita integralmente as condições do EDITAL e ANEXOS;
2. As informações aqui prestadas são idênticas às constantes da planilha .xls;
3. A PROPOSTA foi elaborada de forma independente, sem conluio, sem comunicação prévia a outros PARTICIPANTES e sem divulgação a terceiros antes da homologação;
4. Cumpre as exigências de formato, assinatura eletrônica (quando aplicável) e entrega previstas no edital;
5. Apresenta, no respectivo ENVELOPE, a DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR mínima ($\geq 75\%$) do EMPREENDIMENTO, conforme ANEXO VIII;
6. Atende às normas técnicas cabíveis (ex.: NBR 15575), bem como aos Requisitos Mínimos do ANEXO I.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIGITAIS

**AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, , CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI
17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE
EDITAL.INTERESSE SOCIAL**

1. MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DOS DOCUMENTOS DIGITAIS

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Adequação dos Documentos Digitais

Prezados Senhores,

O [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável:

- a) Que as informações contidas no ENVELOPE DIGITAL ora apresentado são completas, verdadeiras e corretas;
- b) Que as versões *.pdf* e *.xls* contidas no ENVELOPE DIGITAL têm o mesmo conteúdo;
- c) Que a qualidade dos arquivos do ENVELOPE DIGITAL permite a adequada abertura e leitura dos documentos; e
- d) Ciência da competência da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE de avaliar a adequação da qualidade e adequação dos documentos do ENVELOPE DIGITAL.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)] – [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

2. MODELO DE LISTA DE DOCUMENTOS DIGITAIS

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Lista de Documentos Digitais

Prezados Senhores,

Declaro que o ENVELOPE DIGITAL contém os seguintes documentos:

- ☐ PROPOSTA DE ALIENAÇÃO relativa aos IMÓVEIS localizados na CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A ou B;
- ☐ Declaração de regularidade e indicação de representante;
- ☐ Declaração de apresentação da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR;
- ☐ Declaração da adequação da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- ☐ Declaração de ausência de impedimento para participação no CHAMAMENTO PÚBLICO;
- ☐ Declaração de adequação às tipificações dos IMÓVEIS;
- ☐ Declaração de renúncia à indenização;
- ☐ Ficha resumo e ficha de inscrição;
- ☐ Formulário de DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR relativo aos seguintes EMPREENDIMENTOS:
 - [NOME DO EMPREENDIMENTO]
 - [NOME DO EMPREENDIMENTO]
 - [NOME DO EMPREENDIMENTO]
 - [NOME DO EMPREENDIMENTO]

- [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [NOME DO EMPREENDIMENTO]

☐ DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR dos seguintes IMÓVEIS:

- [Quantidade] IMÓVEIS do [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [Quantidade] IMÓVEIS do [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [Quantidade] IMÓVEIS do [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [Quantidade] IMÓVEIS do [NOME DO EMPREENDIMENTO]
- [Quantidade] IMÓVEIS do [NOME DO EMPREENDIMENTO]

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO V – MODELO DE PROCURAÇÃO

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

MODELO DE PROCURAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

Pelo presente instrumento de mandato, o [PARTICIPANTE], [qualificação], doravante denominada "Outorgante", nomeia e constitui seu(s) bastante(s) procurador(a) o(a) Sr.(a) [●], [qualificação], para praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em Juízo e fora dele:

- a) representar a Outorgante perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais, sobretudo o Município de São Paulo, para estabelecer e manter entendimentos com referidos órgãos públicos, agências ou outras entidades, para assinar atas e documentos, receber citação e notificação de qualquer natureza, para requerer e promover consultas, para requerer certificados e outros documentos, tomar ciência de decisões, renunciar, acordar, transigir e para praticar os atos necessários durante a realização do certame licitatório disciplinado no EDITAL do CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025, inclusive para encaminhar documentos, solicitar informações, interpor recursos e/ou renunciar ao direito de os interpor;
- b) assumir compromissos e/ou obrigações em nome da Outorgante e de qualquer forma contratar, fazer acordos, dar e receber quitação em nome da Outorgante;
- c) representar a Outorgante na defesa de seus interesses em Juízo ou administrativamente, em qualquer instância e perante qualquer Juízo ou Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação; e
- d) a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, qualquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI N° 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO VI – HABILITAÇÃO DO ENVELOPE

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE DECLARAÇÃO DE REGULARIDADE E INDICAÇÃO DE REPRESENTANTE

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Regularidade e Indicação de Representante

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, eu, [●], portador[a] do documento de identidade [●] e CPF [●] residente e domiciliado[a] na [●], Cidade [●], Estado [●], CEP [●], declaro, sob as penas da legislação aplicável, ser o responsável legal pela (razão social do PARTICIPANTE), com sede na [●], Cidade [●], Estado [●], CEP [●], [qualificação], inscrita no CNPJ sob o no [●], a qual encontra-se ativa e regularmente constituída, sob o NIRE nº [●] em [●].

Apresento, a seguir, os dados de contato para quaisquer interações necessárias previstas nos termos previstos no EDITAL:

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

2. MODELO DE DECLARAÇÃO DE APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Apresentação da Documentação Preliminar

Prezados Senhores,

O [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que:

- a) a DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR, contempla, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento), dos IMÓVEIS contidos da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO;
- b) cada IMÓVEL integrante da DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR apresentou necessariamente os seguintes documentos: (i) prova de titularidade ou do compromisso de propriedade sobre o terreno em que está localizado o IMÓVEL ou, no caso do previsto no § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964, mandato outorgado por instrumento público; (ii) registro do memorial de incorporação ou do protocolo do licenciamento expedido pela PMSP, para aprovação e execução de edificação nova ou reforma; e (iii) cópia de notificação de lançamento do IPTU do IMÓVEL ou EMPREENDIMENTO.

O PARTICIPANTE declara, ainda, que a DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR ora apresentada é completa, verdadeira e correta.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

3. MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO DA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Adequação da Proposta de Alienação

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, o [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO os IMÓVEIS localizados no mesmo EMPREENDIMENTO apresentam VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL igual.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

4. MODELO DE DECLARAÇÃO DE AUSÊNCIA DE IMPEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO PÚBLICO

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Ausência de Impedimentos para Participação no Chamamento Público

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, o [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s) declara, sob as penas da legislação aplicável, que não está impedido de participar de licitações públicas, tampouco que está sujeito a quaisquer dos fatos impeditivos constantes do EDITAL e da legislação vigente.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

5. MODELO DE DECLARAÇÃO DE ADEQUAÇÃO ÀS TIPIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Adequação às Tipificações dos Imóveis

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, o [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara, sob as penas da legislação aplicável, que todos os IMÓVEIS apresentados no ENVELOPE DIGITAL atendem às condições mínimas previstas no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS, notadamente no que se refere à tipologia, metragem, acessibilidade, NÍVEL DE DESEMPENHO, SEGURANÇA, SUSTENTABILIDADE, solidez da estrutura, instalações elétricas e hidráulicas e condições de HABITABILIDADE.

Declara, ainda, ter conhecimento de que as características dos IMÓVEIS se encontram descritas no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS, e que elas serão consideradas pela COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE para aprovação ou não do IMÓVEL CREDENCIADO para AQUISIÇÃO, renunciando desde já, o PARTICIPANTE, a qualquer contestação ou indenização nesse sentido.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

6. MODELO DE DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Renúncia à Indenização

Prezados Senhores,

Em atendimento ao EDITAL em referência, o [PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), declara que tem ciência de que não lhe caberá nenhuma indenização por quaisquer valores eventualmente despendidos para fins de sua participação no procedimento em referência em decorrência de negativa da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE quanto ao credenciamento do IMÓVEL ofertado ou, ainda, em decorrência de negativa da COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE quanto à AQUISIÇÃO do IMÓVEL CREDENCIADO.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO VII – HABILITAÇÃO DO IMÓVEL

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, , CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE APRESENTAÇÃO DA HABILITAÇÃO DO IMÓVEL

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Habilitação dos Imóveis da Proposta de Alienação

Prezados Senhores,

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

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

FICHA RESUMO

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

FICHA RESUMO - EMPREENDIMENTOS

NOME DO EMPREENDIMENTO	Qtd. de IMÓVEIS	VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL	Valor Total
[NOME DO EMPREENDIMENTO]	Q_1	Z_1	T_1
[NOME DO EMPREENDIMENTO]	Q_2	Z_2	T_2
[NOME DO EMPREENDIMENTO]	[...]	[...]	[...]
[NOME DO EMPREENDIMENTO]	Q_n	Z_n	T_n
Total	n $\sum_{i=1} Q_i$	n $\sum_{i=1} Z_i$	n $\sum_{i=1} T_i$

Em que:

Q_n = Indicação a quantidade de IMÓVEIS contidos em cada EMPREENDIMENTO. Z_n = Valor de cada IMÓVEL, observado como critério de concorrência.

T_n = Indicação do Valor Total, em reais, por EMPREENDIMENTO, obtido pela multiplicação entre Q_n e Z_n .

FICHA DE INSCRIÇÃO

ID DO IMÓVEL	DOC. PRELIMILAR	NOME DO EMPREENDIMENTO	LOGRAD OURO	Nº	CEP	SQL	DISTRITO	ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL	QTD. DORMS	QTD. BANHEIROS	VAGAS	VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	[NOME DO EMPREENDIMENTO]						W1				Z1
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	[NOME DO EMPREENDIMENTO]						W2				Z2
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	[NOME DO EMPREENDIMENTO]						W3				Z3
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	[NOME DO EMPREENDIMENTO]						[...]				[...]
[ID DO IMÓVEL]	[SIM OU NÃO]	[NOME DO EMPREENDIMENTO]						Wn				Zn

Em que:

W_n = Indicação da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL_N, conforme definido no EDITAL.

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

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)] – [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, , CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

ANEXO VIII – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR

[Local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Formulário de Documentação Preliminar (por Empreendimento)

1. Identificação do PARTICIPANTE e do EMPREENDIMENTO

• PARTICIPANTE (Razão Social): [●]
• CNPJ: [●]
• LOTE: [●]
• NOME DO EMPREENDIMENTO: [●]
• ENDEREÇO(S) DO EMPREENDIMENTO: [●]
• SQ/SQL (código fiscal): [●]
• CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO: [A – perímetro principal] / [B – perímetro expandido](conforme OUCAB)
• STATUS DE LICENCIAMENTO (C1/C2/C3): C1 – Com registro de incorporação C2 – Com alvará de aprovação e execução C3 – Em licenciamento
• TOTAL DE IMÓVEIS DO EMPREENDIMENTO: [●]
• TOTAL DE IMÓVEIS COM DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR: [●] (≥ 75% do total)
• PERCENTUAL ATENDIDO: [●]%
• DATA BASE (valores): [dd/mm/aaaa]

Observação: Este formulário é apresentado um por EMPREENDIMENTO, dentro do respectivo ENVELOPE DIGITAL. A documentação deve observar os requisitos mínimos e normativos aplicáveis (p. ex., NBR 15575 e demais normas citadas no ANEXO I).

2. Relação de Documentos por IMÓVEL (anexos por arquivo eletrônico verificável)

ID DO IMÓVEL	IPTU (notificação de lançamento)	Matrícula/Transcrição Escritura/Instrumento (atualizada)	Registro de Incorporação (C1)	Protocolo de Licenciamento + andamento (C2/C3)	Peças técnicas apresentadas (quando cabível)	Observações
[ID padrão: Lote– Cat–Participante– Empreendimento– nº]	[anexado/link]	[anexado]	[anexado/N.A.]	[anexado/N.A.]	[anexado/N.A.]	[●]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

Instruções de preenchimento:

- a) Anexe documentos em .pdf com autenticação/validação eletrônica sempre que possível;
- b) Para C1, é obrigatória a certidão de matrícula com o registro de incorporação; para C2, o alvará de aprovação e execução válido; para C3, protocolo + comprovante de andamento;
- c) Peças técnicas (plantas/memoriais/extratos oficiais) devem ser anexadas quando solicitadas em diligência;
- d) Nos termos do edital, as tabelas pertinentes à DOCUMENTAÇÃO PRELIMINAR devem ser entregues também em .xls; em divergência, prevalece o .pdf.

3. Declarações

O PARTICIPANTE declara que: (i) os documentos são verdadeiros e vigentes; (ii) o conjunto apresentado atende ao percentual mínimo de 75% dos IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO; (iii) os arquivos estão legíveis e livres de malware; (iv) autoriza a verificação de autenticidade pela COMISSÃO junto às bases oficiais.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE DECLARAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Declaração de Apresentação de Documentação Completa

Prezados Senhores,

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

(a) a veracidade, autenticidade e completude dos documentos e declarações apresentados no escopo de DOCUMENTAÇÃO COMPLETA para cada um dos IMÓVEIS CREDENCIADOS.

(b) a regularidade de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS, os quais encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, judiciais ou extrajudiciais, arrestos, sequestros ou penhoras, bem como quites de impostos e tributos de qualquer natureza, ressalvado eventual ônus hipotecário constituído para fins da obtenção de financiamento bancário para a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO.

(c) a não existência de vícios ou condicionantes sobre a propriedade de todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS ou quaisquer impeditivos para sua AQUISIÇÃO, e

(d) que a alienação dos IMÓVEIS CREDENCIADOS não resultará em fraude contra credor ou fraude contra a execução.

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

2. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Formulário de Documentação Completa

Prezados Senhores,

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

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

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA	
PARTICIPANTE	[●]
CNPJ do PARTICIPANTE	[●]
LOTE	[●]
CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO	[●]
Total de IMÓVEIS CREDENCIADOS	[●]
NOME DO EMPREENDIMENTO	[●]
Total de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO	[●]

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

A. DOCUMENTOS ATUAIS NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL		
AA. Documentos dos IMÓVEIS CREDENCIADOS, aplicável a todos os PARTICIPANTES CREDENCIADOS		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AA.1	Alvarás Aprovados pela Prefeitura, sendo necessário, no mínimo, 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; ou Solicitação de prorrogação de prazo para DOCUMENTAÇÃO COMPLETA, conforme ANEXO X DO EDITAL I - MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR, junto ao comprovante de status do LICENCIAMENTO.
	AA.2	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas a esse ANEXO, com prognóstico e valor estimado de eventuais riscos.
	AA.3	Comprovação de regime de patrimônio de afetação.
	AA.4	Comprovação de contratação de seguro garantia de término de obra, em que conste a COHAB-SP como segurada e assegure (i) o integral cumprimento dos prazos e condições da AQUISIÇÃO. e (ii) o ressarcimento da importância segurada, nos termos do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, devendo o referido seguro vigorar obrigatoriamente pelo prazo contínuo de trinta meses; e Comprovação de contratação de seguro de risco de engenharia para os EMPREENDIMENTOS, devendo o referido seguro vigorar obrigatoriamente pelo prazo contínuo de trinta meses.
	AA.5	CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO do EMPREENDIMENTO e CRONOGRAMA DE PAGAMENTO, conforme ANEXO XI – MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS, comprovando que a CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL CREDENCIADO será finalizada até o PRAZO FINAL DE CONSTRUÇÃO e indicando a porcentagem do status de andamento das obras e as etapas concluídas e previstas até o momento da apresentação.
	AA.6	Estimativa de custo do condomínio por IMÓVEL, firmada pelo técnico responsável com RRT, e indicação das previsões projetuais que garantem a modicidade dos custos condominiais.

	AA.7	Indicação do RRT.
	AA.8	Minuta para contratação de CONTA DEPÓSITO VINCULADA, aprovada por Instituição Financeira aderente aos requisitos do EDITAL.
	AA.9	Proposta de Instituição Financeira acompanhada de comprovação de cumprimento aos requisitos do Edital.
	AA.10	Memorial Descritivo para fins de comprovação das características dos IMÓVEIS CREDENCIADOS com, no mínimo, as premissas básicas adotadas para elaboração e execução do projeto e o detalhamento de materiais empregados na obra, inclusive seus fornecedores, observado o disposto no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS, assinado pelo responsável técnico do projeto
	AA.11	Projeto Executivo de Arquitetura para fins de comprovação das características dos IMÓVEIS CREDENCIADOS.
	AA.12	Cópia dos carnês de IPTU do imóvel relativo ao exercício atual, acompanhada de cópias dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas, ou comprovação de suspensão da cobrança do IPTU.
	AA.13	Registro de incorporação imobiliária (Lei Federal nº 4.591/1964), com cópia do memorial de incorporação registrado e seus documentos anexados, e da convenção de condomínio registrada ou da minuta apresentada juntamente com o memorial de incorporação.
	AA.14	Certidão de propriedade do terreno(s) (matrícula) atualizada (expedida nos últimos 30 dias) e com negativa de ônus e alienações, comprovando a titularidade do PARTICIPANTE CREDENCIADO, ou mandato outorgado por instrumento público, nos termos do § 1º, do art. 31, da Lei Federal nº 4.591/1964.
	AA.15	Declaração do PARTICIPANTE atestando que os IMÓVEIS CREDENCIADOS e o terreno correspondente estão livres de qualquer forma de ocupação irregular, invasão, esbulho possessório ou litígio judicial ou extrajudicial relacionado à posse.
AAA. Caso a emissão do registro de incorporação imobiliária seja superior a 180 (cento e oitenta) dias, fica o PARTICIPANTE CREDENCIADO obrigado a apresentar os documentos a seguir:		
	AAA.1	Certidão negativa de tributos imobiliários do imóvel expedida pela Prefeitura competente.
	AAA.2	Certidão cadastral emitida pela Municipalidade, em relação ao Imóvel.
	AAA.3	Certidão negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela

		Prefeitura competente.
	AAA.4	Cópia das 3 (três) últimas contas de água, luz e gás do imóvel, se houver, acompanhadas de cópias dos respectivos comprovantes de pagamento. ou declaração das concessionárias que não há ligação.
	AAA.5	Apenas se o imóvel for foreiro à União, (i) Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais. (ii) Certidão de Inteiro Teor do Imóvel. (iii) Certidão de Situação de Ocupação/Aforamento. e (iv) Certidão de Autorização para Transferência (CAT), todas emitidas pela SPU.
AB. Documentos dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS (aplicável a todos os PARTICIPANTES CREDENCIADOS)		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AB.1	Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa às ações cíveis em geral, incluindo- se ações relativas a pedidos de falência, concordata e recuperação judicial, interdições e tutelas e executivos fiscais municipais e estaduais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos.
	AB.2	Certidão de Distribuição da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos.
	AB.3	Certidão da Justiça do Trabalho – relativa à 19 e à 29 instâncias da seção judiciária do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sedenos últimos 10 anos.
	AB.4	Certidão de débitos trabalhistas, expedida nos termos da Resolução Administrativa nº 1470/2011 do Tribunal Superior do Trabalho.
	AB.5	Certidão dos Distribuidores Criminais e Ações Criminais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos.
	AB.6	Certidão de Execução Criminal expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos, em nome dos administradores da sociedade.
	AB.7	Certidões negativas dos Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentosda comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos (abrangendo o período de 10 anos).

	AB.8	Certidão negativa ou positiva com efeitos negativos de Débitos relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, incluindo INSS, expedida pela Secretaria da Receita Federal.
	AB.9	Certidão negativa ou positiva com efeitos negativos da dívida ativa estadual do local do imóvel e da sede do proprietário.
	AB.10	Certificado de Regularidade do FGTS (CRF-FGTS), disponível no website da Caixa Econômica Federal.
	AB.11	Certidão negativa ou positiva com efeitos negativos de Tributos Mobiliários e da Dívida Ativa expedida pela Prefeitura do local do imóvel e da sede do proprietário.
	AB.12	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima, com prognóstico e estimativa de valores de eventuais riscos.
	AB.13	Dados da conta bancária do PARTICIPANTE CREDENCIADO.
	AB.14	Certidão de qualificação da construtora no PBQP-H, ou Certificado NBR ISO 9001:2000, cujo escopo seja compatível com o escopo do SiAC, ou outros que venham a substituir o PBQP-H, observado o disposto no ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS, sendo que, para a certificação no PBQP-H, deverá ser: a) Declaração de Adesão ao SiAC, quando a somatória dos IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO do PARTICIPANTE for de até 500 IMÓVEIS; b) Nível ‘B’ do SiAC, quando a somatória dos IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO do PARTICIPANTE for entre 501 IMÓVEIS e 1000 IMÓVEIS; c) Nível ‘A’ do SiAC, quando a somatória dos IMÓVEIS apresentados na PROPOSTA DE ALIENAÇÃO do PARTICIPANTE for acima de 1000 IMÓVEIS. Em caso de empresa que seja formada, ou tenha como sócia uma ou mais empresas construtoras, será considerado o Certificado da empresa sócia detentora do nível de certificação mais elevado do SiAC do PBQP-H.
	AB.15	Cópia do seu contrato social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade.

	AB.16	Cópia do seu estatuto social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade.
	AB.17	Ata de autorização do conselho de administração ou dos sócios deliberando sobre a alienação do imóvel, se for o caso.
	AB.18	Certidão de inteiro teor expedida pela Junta Comercial Competente ou, se for o caso, pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, suficiente para comprovar que os atos societários recebidos são os últimos.
	AB.19	Comprovante de inscrição cadastral de pessoa jurídica (CNPJ), expedido nos últimos 30 dias.
	AB.20	Cópia do RG e do CPF de seus representantes legais.
	AB.21	Se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel.
	AB.22	Certidão negativa de pedido de falência, expedida pelo distribuidor da sede do PARTICIPANTE CREDENCIADO.
	AB.23	Certidão de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União.
	AB.24	Certificado de regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS.
AC. Documentos dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS aplicável a consórcios		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AC.1	Compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados.
	AC.2	Indicação da empresa responsável pelo consórcio.
AD. Documentos dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS aplicável a fundo de investimentos		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AD.1	Ato constitutivo com a última alteração arquivada perante o órgão competente. da prova de contratação de gestor, se houver, bem como de eleição do administrador em exercício.
	AD.2	Comprovante de registro do fundo de investimento na Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
	AD.3	Regulamento do fundo de investimento e suas posteriores alterações, se houver.

	AD.4	Comprovante de registro do regulamento do fundo de investimento perante o Registro de Títulos e Documentos competente.
	AD.5	Comprovação de que o fundo de investimento se encontra devidamente autorizado a participar do CHAMAMENTO PÚBLICO e de que o seu administrador pode representá-lo em todos os atos e para todos os efeitos do CHAMAMENTO PÚBLICO, assumindo, em nome do fundo de investimento, todas as obrigações e direitos que dela decorrerem. e
	AD.6	Comprovante de qualificação do administrador e, se houver, do gestor do fundo de investimento, perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
AE. Documentos dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS aplicável a instituição financeira		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AE.1	Comprovação da autorização de funcionamento como instituição financeira.
	AE.2	Comprovação da homologação da eleição do seu administrador, emitida pelo Banco Central do Brasil.
AF. Documentos dos PARTICIPANTES CREDENCIADOS aplicável a entidade aberta ou fechada de previdência complementar		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	AF.1	Inscrição ou registro do ato constitutivo.
	AF.2	Ata que elegeu a administração em exercício.
	AF.3	Regulamento em vigor.
	AF.4	Comprovante de autorização expressa e específica quanto à constituição e funcionamento da entidade de previdência complementar, concedida pelo órgão fiscalizador competente.
	AF.5	Declaração de que os planos e benefícios por ela administrados não se encontram sob liquidação ou intervenção da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho, do Ministério da Economia.
B. DOCUMENTOS DOS ANTECESSORES NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 10 ANOS, se aplicável.		
Relatório detalhado dos advogados competentes com análise dos seguintes documentos dos antecessores na cadeia dominial do IMÓVEL, assim como prognóstico e estimativa de valores de eventuais riscos ou, se não houver relatório dos advogados competentes, os documentos em si:		

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

	BA.12	Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima.
BB. Documentos dos ANTECESSORES aplicável a pessoas jurídicas		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	BB.1	Cópia do seu contrato social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade.
	BB.2	Cópia do seu estatuto social consolidado e suas alterações posteriores e última eleição dos representantes legais da sociedade.
	BB.3	Ata de autorização do conselho de administração ou dos sócios deliberando sobre a alienação do imóvel, se for o caso.
	BB.4	Certidão de inteiro teor expedida pela Junta Comercial Competente ou, se for o caso, pelo Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas competente, suficiente para comprovar que os atos societários recebidos são os últimos.
	BB.5	Comprovante de inscrição cadastral de pessoa jurídica (CNPJ), expedido nos últimos 30 dias.
	BB.6	Cópia autenticada do RG e do CPF de seus representantes legais.
	BB.7	Se representado por procurador, instrumento público de procuração, com poderes específicos para a alienação do imóvel. e
	BB.8	Certidão negativa de pedido de falência, expedida pelo distribuidor da sede do PARTICIPANTE CREDENCIADO.
C. DOCUMENTOS DE COMPROVAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA E ECONÔMICO- FINANCEIRA		
CA. COMPROVAÇÃO DE CAPACIDADE TÉCNICA		
CHECK	ITEM	DOCUMENTO
	CA.1	Certidão Atualizada de Registro de Pessoa Jurídica, expedida pelo Conselho Regional de Engenharia – CREA ou Conselho de Arquitetos e Urbanistas - CAU- competente, em nome do participante, de seus responsáveis técnicos e dos membros da equipe técnica, no prazo de sua validade.

	CA.2	Comprovação de possuir em seu quadro profissional, na data da entrega da proposta, profissional de nível superior, detentor de atestado de responsabilidade técnica, com indicação de local, natureza, descrição dos serviços e outras características do projeto e da obra, semelhantes em características à construção de habitações de interesse social. O(s) atestado(s) do(s) profissional (is) deverá (ão) estar acompanhado (s) do CAT – Certificado de Acervo Técnico expedido pela entidade profissional competente (Registro no sistema CREA/CONFEA ou CAU).
	CA.3	O(s) Responsável(is) Técnico(s) e membros da equipe técnica deverá(ão) comprovar que possui(em) vínculo com o participante na data de apresentação da Documentação Completa, de acordo com as seguintes situações: a. Quando se tratar de dirigente de empresa, a comprovação requerida poderá ser feita por meio da cópia da Ata da Assembleia, referente à sua investidura no cargo, ou do Contrato Social. b. Quando se tratar de empregado ou profissional autônomo, a comprovação referida deverá ser feita através de cópias autenticadas do Contrato de Prestação de Serviços; ou das anotações da CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social, acompanhada da respectiva Ficha de Registro, com carimbo da DRT, no caso de empregados, nos termos da CLT – Consolidação das Leis do Trabalho e do Decreto nº 61.799/67.
CB. COMPROVAÇÃO DE CAPACIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA		

	CB.1	1. Balanço patrimonial, demonstração do resultado do exercício e demais demonstrativos contábeis do último exercício social, já exigíveis, observados o cumprimento das seguintes formalidades: a. Indicação do número das páginas e número do livro onde estão inscritos o Balanço Patrimonial e a Demonstração do Resultado do Exercício no Livro Diário, acompanhados do respectivo Termo de Abertura e Termo de Encerramento do mesmo. b. Assinatura do Contabilista e do administrador ou representante legal do participante no Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício. c. Prova de registro na Junta Comercial ou Cartório (Carimbo, etiqueta ou chancela da Junta Comercial). d. As sociedades de capital aberto, em cumprimento às formalidades indicadas, deverão apresentar as demonstrações contábeis publicadas na imprensa oficial ou jornal de grande circulação. e. A data de encerramento do exercício social e os poderes dos administradores para a assinatura das demonstrações contábeis deverão ser comprovados por meio da apresentação do contrato social, do estatuto social ou outro documento legal. f. No caso de empresa constituída durante o ano corrente, deverá ser apresentado o balanço patrimonial de abertura da empresa ou o balancete de verificação, correspondente ao mês anterior à data de apresentação da proposta, acompanhado da demonstração do resultado do período de existência da sociedade, devidamente assinado pelo contabilista e pelo administrador ou representante legal. g. Caso o participante seja filial/sucursal, deverá apresentar o balanço patrimonial consolidado da matriz.
--	------	---

	CB.2	Índice de Liquidez Corrente (LC) e Índice de Liquidez Geral (LG), de acordo com as fórmulas e critérios a seguir: $LC = \frac{\textit{Ativo Circulante}}{\textit{Passivo Circulante}} \geq 1,00$ $LG = \frac{\textit{Ativo Circulante} + \textit{Ativo Não Circulante}}{\textit{Passivo Circulante} + \textit{Passivo Não Circulante}} \geq 1,00$
	CB.3	O valor do patrimônio líquido mínimo, não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) do conjunto de Valores Individuais dos Imóveis do Participante.

[replicar as tabelas acima para tantos quantos forem os EMPREENDIMENTOS]

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB- SP/2025

ANEXO X – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638/2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPEOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Formulário de Documentação Final

Prezados Senhores,

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

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

FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO FINAL	
PARTICIPANTE	[●]
CNPJ do PARTICIPANTE	[●]
LOTE	[●]
CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO	[●]
Total de IMÓVEIS CREDENCIADOS	[●]
NOME DO EMPREENDIMENTO	[●]
Total de IMÓVEIS do EMPREENDIMENTO	[●]

ID DO IMÓVEL	HABITE-SE	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS DA CONSTRUÇÃO	AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS	LAUDO DE VISTORIA E INSPEÇÃO DE CONCLUSÃO DE OBRA	MANUAL DO PROPRIETÁRIO	MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA DOS IMÓVEIS CREDENCIADOS COM AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO	DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA LAVRATURA E REGISTRO DA ESCRITURA
[NºLOTE-NOME DO PARTICIPANTE-NOME DO EMPREENDIMENTO- NÚMERO ORDINAL ÚNICO DO IMÓVEL]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]
[NºLOTE-NOME DO PARTICIPANTE-NOME DO EMPREENDIMENTO- NÚMERO ORDINAL ÚNICO DO IMÓVEL]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]	[SIM/NÃO]
[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO XI – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

[[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Solicitação de Esclarecimentos

Prezados Senhores,

[Empresa interessada no CHAMAMENTO PÚBLICO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(ões) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL do CHAMAMENTO PÚBLICO nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025:

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

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

Responsável para contato: [Nome do Contato]

Endereço: [Endereço do Contato]

Telefone: [Telefone do Contato]

E-mail: [E-mail do Contato]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

**ANEXO XII – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO
COMPLETA**

**AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO
URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS
PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS
TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.**

**1. MODELO DE SOLICITAÇÃO DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO DE DOCUMENTAÇÃO
COMPLETA**

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Solicitação de prorrogação de prazo para entrega da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

Prezados Senhores,

[PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), vem requerer a prorrogação do prazo para apresentação de LICENCIAMENTO, de modo a completar a DOCUMENTAÇÃO COMPLETA aqui apresentada de acordo com o prazo definido para o BLOCO no qual o IMÓVEL foi alocado.

[INCLUSÃO DE JUSTIFICATIVA PARA ATRASO NO LICENCIAMENTO], conforme comprovação em anexo.

Nº do Processo:

Data do protocolo de Licenciamento: Tipo de Licenciamento:

Status: [anexar comprovante]

Atenciosamente,

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

**ANEXO XIII - MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE
PAGAMENTOS**

AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013, CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.

1. MODELO DE CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO E CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

[local], [●] de [●] de [●]

À

COMISSÃO DE SELEÇÃO E ANÁLISE

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Ref.: CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

Proposta de Cronograma de Construção e Cronograma de Pagamentos

Prezados Senhores,

[PARTICIPANTE], [qualificação], por seu(s) representante(s) legal(is) abaixo assinado(s), vem apresentar o CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO e o CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS no âmbito do certame em referência.

O PARTICIPANTE declara expressamente que os prazos propostos no presente documento apresentados respeitam as especificações do EDITAL.

FICHA RESUMO

PARTICIPANTE	[●]
CNPJ do PARTICIPANTE	[●]
Endereço do PARTICIPANTE	[●]
Profissional Responsável Técnico	[●]
Número de registro de profissional no CAU/CREA	[●]
Anotação de responsabilidade técnica ou Registro de responsabilidade Técnica (ART/RRT)	[●]
LOTE	[●]
CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO	[●]

NOME DO EMPREENDIMENTO	[●]
NOME REAL DO EMPREENDIMENTO	[●]
Endereço do EMPREENDIMENTO	[●]
CEP do EMPREENDIMENTO	[●]
Quantidade total de unidades no EMPREENDIMENTO	[●]
Quantidade total de IMÓVEIS CREDENCIADOS que compõem o EMPREENDIMENTO	[●]
Previsão de Início da Construção	[●]
Previsão de Conclusão da Construção	[●]
VALOR INDIVIDUAL DOS IMÓVEIS	[●]
Somatória do VALOR INDIVIDUAL DOS IMÓVEIS no EMPREENDIMENTO	[●]
Valor do SINAL	[●]
Quantidade de PARCELAS SEMESTRAIS	[●]
Valor das PARCELAS SEMESTRAIS	[●]
Quantidade de PARCELAS MENSAIS	[●]
Valor das PARCELAS MENSAIS	[●]
Valor do SALDO	[●]

1. CRONOGRAMA DE OBRAS

[illegible]

CRONOGRAMA DE OBRAS

			ANDAMENTO FÍSICO DA OBRA POR MACROITEM (%)											
			mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano
ITEM	MACROITEM	MACROITEM / TOTAL DA OBRA (%)	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	INSTALAÇÕES DE APOIO		[total	linha	= 100%]									
2	SERVIÇOS PRELIMINARES													
3	FUNDAÇÕES													
4	ESTRUTURA													
5	VEDAÇÕES													
6	IMPERMEABILIZAÇÃO													
7	COBERTURA													
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA													
9	ESQUADRIAS METÁLICAS													
10	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS													
11	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS													
12	REVESTIMENTOS													
13	PISOS													
14	LOUÇAS E METAIS													
15	VIDROS													
16	PINTURA													
17	ELEVADORES													
18	PAISAGISMO E ÁREAS COMUNS													
19	SERVIÇOS COMPLEMENTARES													
TOTAL		100%												
			mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano
			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Andamento total geral da obra no mês (%)														
Andamento total geral da obra acumulado (%)														

*Legenda

- Percentual Físico Realizado (%)
- Percentual Físico Previsto (%)

ITENS DE AVALIAÇÃO POR SEMESTRE DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA AFERIÇÃO DA EVOLUÇÃO E ANDAMENTO DO CRONOGRAMA DE OBRA:

[Descritivo da metodologia adotada]

SEMESTRE: [1/X]			
MACROITEM	ANDAMENTO FÍSICO DA OBRA PREVISTO NO SEMESTRE	PARÂMETRO DE EQUIVALÊNCIA	PORCENTAGEM EXECUTADA
[EXEMPLO: VEDAÇÕES]	[EXEMPLO: 30%]	[EXEMPLO: VEDAÇÕES COMPLETAS ATÉ 3º ANDAR]	[EXEMPLO: 30%]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

Andamento geral da obra no semestre (%)	
Andamento geral da obra acumulado (%)	

SEMESTRE: [2/X]			
MACROITEM	ANDAMENTO FÍSICO DA OBRA PREVISTO NO SEMESTRE	PARÂMETRO DE EQUIVALÊNCIA	PORCENTAGEM EXECUTADA
[EXEMPLO: VEDAÇÕES]	[EXEMPLO: 90%]	[EXEMPLO: VEDAÇÕES COMPLETAS ATÉ 17º ANDAR]	[EXEMPLO: 90%]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]
[...]	[...]	[...]	[...]

Andamento geral da obra no semestre (%)	
Andamento geral da obra acumulado (%)	

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

2. CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

PARCELA (R\$)	Total (R\$)	%	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SINAL														
PARCELAS MENSAIS														
PARCELAS SEMESTRAIS														
SALDOS														
TOTAL														

Pgto. Acumulado														
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

PARCELA (R\$)	Total (R\$)	%	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano	mês/ ano
			13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
SINAL														
PARCELAS MENSAIS														
PARCELAS SEMESTRAIS														
SALDOS														
TOTAL														

Pgto. Acumulado														
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[PARTICIPANTE]

[Nome do(s) representante(s) legal(is)]– [Cargo] [Assinatura eletrônica] (quando aplicável)]

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

ANEXO XIV – MINUTA DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

**AQUISICAO DE UNIDADES HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL NO PERÍMETRO DA
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – OUCAB – LEI 15.893/2013,
CONFORME DISPOSITIVOS PREVISTOS NA LEI 17.638 /2021 E DEMAIS DISPOSIÇÕES DO
PROGRAMA PODE ENTRAR, NOS TERMOS DAS ESPECIFICACOES E ANEXOS DESTE EDITAL.**

**CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E
OUTROS PACTOS**

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025

PROCESSO SEI Nº 6014.2025/0005818-2

EMPREENDIMENTO:[●]

“QUADRO-RESUMO”

I – COMPROMITENTE VENDEDORA

[●], [●], inscrita(o) no CNPJ sob nº [●], com sede [●], no [●] CEP [●], neste ato representada(o) [●], [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●], CPF/MF [●]

II – COMPROMISSÁRIA ADQUIRENTE

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), sociedade de economia mista municipal, inscrita no CNPJ sob nº [●], com sede nesta Capital, no [●], CEP [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social pelos seus Diretores [●], [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●], CPF/MF [●]

III – IMÓVEL

Conjunto de [●] (●) unidades autônomas de uso residencial, distribuídas em [●] andares do Edifício [●], localizado na [●] (em conjunto “IMÓVEL”), empreendimento objeto da matrícula n.º [●], do [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (“EMPREENDIMENTO”).

IV – TÍTULO AQUISITIVO

A VENDEDORA adquiriu o imóvel onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO por meio de escritura de venda e compra lavrada em [●], nas [●], objeto do R.[●]/M.[●] do [●]º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

V – INSCRIÇÃO FISCAL

Inscrição(ções) nº [●].

VI – PROJETO DE CONSTRUÇÃO

Aprovado pela Municipalidade de São Paulo, consoante Alvará de Aprovação nº [●], emitido em [●].

VII – CONSTRUTORA

[●], com sede na Cidade [●], Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob nº [●].

VIII – MEMORIAL DE INCORPORAÇÃO

- A. A VENDEDORA promoveu o registro do memorial de incorporação sob nº [●] na matrícula nº [●] do [●] da Comarca de São Paulo, ANEXO I deste contrato.
- B. A construção das unidades habitacionais adaptadas para PcD deverá atender à ABNT NBR 9050/2020 e ao Decreto Municipal 63.728/2024.
- C. As unidades habitacionais destinadas a PcD deverão ser entregues com as adaptações executadas.

IX – UNIDADES AUTÔNOMAS

As unidades autônomas de uso residencial estão descritas no R. XX na matrícula Nº XXX.XXX do XX Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (ANEXO I).

X – PREÇO TOTAL

R\$[●] ([●]) (“PREÇO”).

XI – FORMA DE PAGAMENTO

- A. O pagamento do PREÇO ajustado no Item X deste Quadro Resumo será feito a partir dos recursos da ADQUIRENTE oriundos da dotação orçamentária nº 14.10.16.451.3002.3340.44906100.00, e suas eventuais complementações e suplementações, depositados na conta corrente de movimentação restrita (“CONTA DEPÓSITO VINCULADA”) aberta pela VENDEDORA, em conjunto com a ADQUIRENTE, junto à instituição financeira responsável pela administração da CONTA DEPÓSITO VINCULADA (“INSTITUIÇÃO FINANCEIRA”), de acordo com o seguinte cronograma (“CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS”), compreendendo SINAL, PARCELAS MENSAIS, PARCELAS SEMESTRAIS e SALDO:

Não haverá pagamento cumulado de parcela mensal e semestral, de modo que no mês em que houver vencimento de parcela semestral, não haverá vencimento da parcela mensal, cujo pagamento se dará, sem ônus, no mês imediatamente seguinte e assim sucessivamente.

- (i) SINAL: R\$[●] ([●]), a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago em até 3 (três) dias úteis do depósito do PREÇO na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, pela ADQUIRENTE, por meio de transferência bancária, na conta corrente de titularidade da VENDEDORA:

[Conta Corrente]

- (ii) PARCELAS MENSAIS: R\$[●] ([●]), em [●] parcelas mensais, iguais e sucessivas, a serem pagas a partir do mês seguinte ao pagamento do SINAL, por meio de transferências bancárias realizadas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA em favor da VENDEDORA, na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, acima indicada.

- (iii) PARCELAS SEMESTRAIS: R\$[●] ([●]), em [●] parcelas semestrais, nos valores a seguir indicados, a serem pagas a partir do 6º (sexto) mês contado do pagamento do SINAL, por meio de transferências

bancárias realizadas pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA em favor da VENDEDORA, na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, acima indicada, desde que o cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS tenha sido devidamente comprovado.

(iv) SALDO(S): R\$[●] ([●]), a ser(em) pago(s) em até 3 (três) dias úteis contados da apresentação da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA pela VENDEDORA à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, por meio de transferência bancária na conta corrente de titularidade da VENDEDORA, acima indicada.

(v) No caso de entrega antecipada das obras por parte da VENDEDORA e uma vez comprovada a disponibilidade de recursos financeiros pela ADQUIRENTE, será realizado pagamento antecipado das parcelas vincendas à VENDEDORA.

(vi) Para fins de pagamento os RELATÓRIOS de cumprimento do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO serão apresentados BIMESTRALMENTE e serão validados pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, que bloqueará o pagamento das parcelas MENSASIS ou SEMESTRAIS quando se constatar andamento aquém do previsto.

B. Para fins do pagamento das PARCELAS SEMESTRAIS, a VENDEDORA deverá encaminhar à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e à Comissão de Análise do Chamamento Público nº 002/SEHAB/COHAB/2025 (“COMISSÃO DE ANÁLISE”), 20 (vinte) dias úteis antes da data prevista para o pagamento da PARCELA SEMESTRAL, relatório comprovando o cumprimento do cronograma de construção do EMPREENDIMENTO apresentado e aprovado no âmbito do Chamamento Público nº 002/SEHAB/COHAB/2025 (“CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO”), a ser composto por fotos e relatórios de obras firmados pelos responsáveis técnicos certificados (“RELATÓRIO BIMESTRAL”). DEVERÁ ACOMPANHAR, NECESSARIAMENTE, ESSE RELATÓRIO OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

- 1) memoriais descritivos, especificações técnicas do empreendimento (habitação e infraestrutura interna) e orçamento discriminativo (parte integrante do cronograma físico-financeiro) e suas alterações;
- 2) cópia da matrícula do imóvel junto ao INSS (CEI – Cadastro Específico Individual);
- 3) cópia digital dos projetos de arquitetura, estrutural, implantação, hidráulico, elétrico, esgoto, água, esgoto gás, rede lógica, urbanização, combate e prevenção de incêndios e paisagismo e outros que houver;
- 4) Anotações de Responsabilidades Técnicas do Empreendimento – ARTs e/ou Registro de Responsabilidade Técnica – RRT;
- 5) Projetos arquitetônico e urbanístico aprovados;
- 6) Alvarás de aprovação e execução das obras do Empreendimento;
- 7) Memoriais descritivos do Empreendimento;

8) Orçamentos do Empreendimento.

- C. Caso a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a COMISSÃO DE ANÁLISE entendam que o RELATÓRIO necessite de maiores informações sobre o cumprimento das etapas previstas no CRONOGRAMA DE OBRAS, notificará(ão) a VENDEDORA, em até 10 (dez) dias úteis da data prevista para o pagamento da respectiva PARCELA, concedendo à VENDEDORA 5 (cinco) dias úteis para encaminhar informações complementares.
- D. Caso a VENDEDORA encaminhe as informações complementares tempestivamente, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e/ou a COMISSÃO DE ANÁLISE notificará(ão) a VENDEDORA, em 2 (dois) dias úteis após o recebimento, manifestando-se quanto à completude e indicando se haverá ou não pagamento.
- E. Se a VENDEDORA não encaminhar as informações complementares no prazo previsto ou encaminhá-las de forma incompleta, o pagamento da PARCELA será automaticamente suspenso.
- F. Caso a COMISSÃO DE ANÁLISE e/ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA decida(m) pelo não pagamento da última PARCELA SEMESTRAL, a VENDEDORA poderá apresentar recurso fundamentado solicitando pagamento parcial.
- G. A COMISSÃO DE ANÁLISE terá 10 (dez) dias úteis para avaliar o recurso.
- H. Se a VENDEDORA não apresentar recurso ou se este não for acatado, a última PARCELA SEMESTRAL somente poderá ser paga quando constatados 100% de execução do cronograma.
- I. Se o relatório de verificação de obra emitido pela Instituição Financeira resultar em percentual de divergência acima de 7% em relação ao previsto no Cronograma de Construção para a etapa em questão, o pagamento da parcela (Mensal ou Semestral), será automaticamente suspenso.
- J. Havendo evidências de paralisação das obras poderá haver suspensão dos pagamentos, mediante notificação à VENDEDORA.
- K. Nas ocorrências de suspensão de pagamento, a retomada dependerá de comprovação de andamento e eventual recurso.
- L. Todas as comunicações deverão copiar a VENDEDORA, a COMISSÃO DE ANÁLISE e a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA.

XII – REAJUSTES MONETÁRIOS

A cada período de 12 (doze) meses, a contar da DATA BASE de apresentação da Proposta, as parcelas vincendas do PREÇO serão reajustadas pela variação acumulada do INCC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe, em observância à Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017 (“ÍNDICE DE REAJUSTE”).

- A DATA BASE de apresentação da Proposta só será considerada, desde que a DOCUMENTAÇÃO

esteja COMPLETA e em condições de contratação. Em casos contrários, a data será a Data de Registro de Incorporação

XIII – IMISSÃO NA POSSE

A VENDEDORA transmitirá a posse das UNIDADES AUTÔNOMAS à ADQUIRENTE mediante assinatura do termo de imissão na posse ("TERMO DE IMISSÃO NA POSSE"), a ser firmado entre as partes na data e local a serem indicados, pela COMISSÃO DE ANÁLISE, no relatório de recebimento das UNIDADES AUTÔNOMAS favorável à aquisição ("RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS"), respeitado o prazo máximo de 6 (seis) Meses contados da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA.

XIV – ENCARGOS

- A. O Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU"), despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio e demais tributos, taxas e contribuições incidentes sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS, bem como a responsabilidade e custos decorrentes da segurança patrimonial das UNIDADES AUTÔNOMAS serão de responsabilidade exclusiva da VENDEDORA até a efetiva imissão na posse das UNIDADES AUTÔNOMAS pela ADQUIRENTE, mediante assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE.
- B. Serão de responsabilidade da VENDEDORA as instalações para fins das ligações definitivas dos serviços de força e luz, gás, telefone e internet.

XV – ESCRITURA

A escritura definitiva de venda e compra das UNIDADES AUTÔNOMAS objeto deste CONTRATO será outorgada pela VENDEDORA à ADQUIRENTE, na data e local a serem indicados pela COMISSÃO DE ANÁLISE no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS com indicação favorável à aquisição e condicionado à regularidade documental da VENDEDORA ("ESCRITURA DE VENDA E COMPRA").

XVI – SEGURO DE OBRA

- A. A apólice de seguro garantia de entrega de obra, contratada pela VENDEDORA, é parte integrante e inseparável deste CONTRATO.
- B. O referido seguro obedece rigorosamente aos termos do edital do Chamamento Público nº 002/SEHAB/COHAB/2025, doravante denominado "SEGURO DE ENTREGA DE OBRA".
- C. O documento securitário assegura o cumprimento integral dos prazos e das condições pactuados neste instrumento para a entrega das UNIDADES AUTÔNOMAS em favor da ADQUIRENTE, que atua na qualidade de segurada principal.
- D. Fica expressamente estabelecido que todas as apólices de seguro exigidas para a execução do objeto

deste CONTRATO deverão vigorar, obrigatoriamente, pelo prazo contínuo de 30 (trinta) meses.

- E. A VENDEDORA assume a responsabilidade integral por manter a cobertura securitária ativa, válida e ininterrupta durante todo o período de 30 (trinta) meses fixado na alínea anterior, sob pena de incorrer em infração contratual grave.
- F. A ADQUIRENTE poderá, a sua exclusiva discricionariedade, optar por executar o SEGURO DE ENTREGA DE OBRA caso a VENDEDORA deixe de entregar as UNIDADES AUTÔNOMAS nos prazos e termos previstos na Subcláusula 7.1 deste CONTRATO.
- G. A mesma prerrogativa de execução da apólice será garantida à ADQUIRENTE na hipótese de constatação de paralisação das obras do EMPREENDIMENTO.
- H. A execução do seguro, nos exatos termos da apólice, terá o objetivo de garantir que a seguradora promova a conclusão do objeto deste CONTRATO ou, alternativamente, ressarça a importância devida à segurada.
- I. Em caso de ressarcimento pela seguradora, será rigorosamente respeitado e resguardado o percentual financeiro já pago pela ADQUIRENTE.
- J. Caso a ADQUIRENTE decida exercer a opção de execução do seguro, a VENDEDORA será formalmente notificada para cumprir as obrigações de transição no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito) horas.
- K. Dentro do prazo estipulado de 48 (quarenta e oito) horas, a VENDEDORA deverá providenciar a sua saída imediata do canteiro de obras e apresentar à ADQUIRENTE, de forma cumulativa, a seguinte documentação:
 - 1. Cópia integral do termo de rescisão do contrato de empreitada ou de outro documento hábil que caracterize legalmente o encerramento definitivo do vínculo da VENDEDORA com o EMPREENDIMENTO.
 - 2. Declaração formal e expressa de que a VENDEDORA efetivamente deixou o canteiro de obras, imitando a ADQUIRENTE, de forma imediata e desembaraçada, na posse plena do imóvel.
 - 3. Relatório técnico atualizado e pormenorizado demonstrando o exato estágio físico da obra no momento da desocupação.

XVII – RESCISÃO

- A. Não obstante a irrevogabilidade e irretratabilidade do presente CONTRATO, as partes ajustam que o negócio ora compromissado poderá ser rescindido pela outra parte, caso:
 - i. a ADQUIRENTE deixar de efetuar o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas do PREÇO, exceto no caso de suspensão de pagamento em
 - ii. razão de atraso do CRONOGRAMA DE CONSTRUÇÃO ou de paralisação da obra, conforme previsto no edital do Chamamento Público nº 002/SEHAB/COHAB/2025;

- iii. a ADQUIRENTE ou a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA constatar a paralisação das obras do EMPREENDIMENTO; ou
- iv. a VENDEDORA deixar de entregar as UNIDADES AUTÔNOMAS nos prazos e nos termos previstos na Subcláusula 7.1 deste CONTRATO, exceto nos casos de EXCLUDENTE.

B. Em caso de rescisão por culpa da ADQUIRENTE, a VENDEDORA reterá, a título de pena convencional, o montante equivalente a 20% (vinte por cento) da totalidade das parcelas do PREÇO até então pagas, sendo o restante do preço restituído à ADQUIRENTE, pela VENDEDORA, nos termos do §5º do art. 67-A da Lei 14.591 de 16/12/1964, incluído pelo art. 2º da nº 13.786 de 27/12/2018. Tal pagamento pela VENDEDORA se dará em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, todas corrigidas pelo mesmo índice e modo de reajuste previstos neste instrumento, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados do “habite-se” do EMPREENDIMENTO.

C. No caso da hipótese da cláusula anterior, o respectivo pagamento pela VENDEDORA se dará em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, todas corrigidas pelo mesmo índice e modo de reajuste previstos neste instrumento, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados do “habite-se” do EMPREENDIMENTO.

D. Em caso de rescisão por culpa da VENDEDORA, a ADQUIRENTE fará jus ao recebimento, pela VENDEDORA ou pela seguradora, nos termos do Item XVI deste QUADRO RESUMO, da totalidade das parcelas do PREÇO até então pagas:

D1 - Se pela Vendedora: No prazo de até 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão, as quais deverão ser reajustadas monetariamente com base no ÍNDICE DE REAJUSTE, bem como da multa prevista no edital do Chamamento Públiconº0X/SEHAB/2025, a ser calculada conforme equação abaixo:

$$M = \sum P \times A$$

Em que:

M: o valor em reais (R\$) da multa;

P: PREÇO das UNIDADES AUTÔNOMAS; A: 0,03.

D2- pela Seguradora: nos termos da Apólice de Seguro de Executante Construtor Término de Obra.

E. Uma vez consagrada a rescisão, será apurado saldo constante na CONTA DEPÓSITO VINCULADA, observadas as disposições supra, de forma que os valores remanescentes serão devolvidos para a ADQUIRENTE.

XVIII – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

- A. Como exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade deste CONTRATO, as obrigações aqui convencionadas somente serão exigíveis entre as partes após o depósito do valor integral do PREÇO na CONTA DEPÓSITO VINCULADA e o efetivo pagamento à VENDEDORA do SINAL indicado no Item XI deste Quadro Resumo.
- B. Não sendo implementadas as condições estabelecidas acima em 60 (sessenta) dias contados da notificação pela VENDEDORA acerca do início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, este será considerado resolvido de pleno direito mediante simples notificação por escrito.

XIX – FORO

As partes elegem o Foro da Comarca das UNIDADES AUTÔNOMAS, que será o único competente para dirimir as dúvidas e as questões decorrentes deste CONTRATO.

ÚLTIMA PÁGINA DO QUADRO RESUMO DO CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS PACTOS
- EMPREENDIMENTO: [●]

CONTRATO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE UNIDADES AUTÔNOMAS E OUTROS PACTOS

Pelo presente Contrato de Compromisso e Venda e Compra de Unidades Autônomas e Outros Pactos ("CONTRATO"), as partes têm entre si, justas e contratadas, a saber:

- de um lado, como OUTORGANTE(S) PROMITENTE(S) VENDEDORA(S), a seguir denominada(s), independentemente da quantidade, apenas por VENDEDORA, aquela(s) já qualificada(s) no item I do Quadro Resumo deste CONTRATO;

- de outro lado, como OUTORGA DA PROMISSÁRIA COMPRADORA a seguir denominado apenas por ADQUIRENTE, aquela já qualificada no item II do Quadro Resumo do CONTRATO.

Pelo presente CONTRATO, as partes acima qualificadas, tem entre si justo e contratada a promessa de venda e compra das UNIDADES AUTÔNOMAS, tudo subordinado às cláusulas e condições a seguir transcritas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 A VENDEDORA é única e exclusiva proprietária, senhora e legítima possuidora do IMÓVEL, bem como da fração ideal, áreas comuns, acessões e benfeitorias das UNIDADES AUTÔNOMAS, referidas no item IX do Quadro Resumo deste CONTRATO, integrantes do EMPREENDIMENTO em construção no IMÓVEL, descrito no item III do Quadro Resumo deste Contrato.

1.1.1. O IMÓVEL deverá estar livre de qualquer forma de ocupação irregular, invasão, esbulho possessório ou litígio judicial ou extrajudicial relacionado à posse;

1.2 A fração ideal mencionada no item 1.1 acima e a totalidade do IMÓVEL titulada pela VENDEDORA estão absolutamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus, quer de natureza pessoal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, débitos fiscais e ações de qualquer natureza, estando quite com impostos e taxas regularmente lançados, não contestados e devidos até esta data, ressalvado o ônus hipotecário já constituído, como adiante mencionado, em decorrência da obtenção de financiamento bancário à produção do EMPREENDIMENTO].

CLÁUSULA SEGUNDA –DA TITULAÇÃO

2.1 O IMÓVEL onde está sendo desenvolvido o EMPREENDIMENTO foi adquirido pela VENDEDORA na forma descrita no item IV do Quadro Resumo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 No IMÓVEL é promovida pela VENDEDORA a incorporação e a construção do EMPREENDIMENTO, conforme projeto aprovado, mencionado no item VI do Quadro Resumo.

3.2 A VENDEDORA realizou o registro do Memorial de Incorporação do EMPREENDIMENTO conforme mencionado no item VIII do Quadro Resumo, com os documentos exigidos pela Lei Federal nº 4.591/1964. A descrição do empreendimento imobiliário está contida no referido memorial de incorporação.

CLÁUSULA QUARTA– DA PROMESSA, DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

4.1 Pelo presente CONTRATO e na melhor forma de direito, a VENDEDORA promete vender à ADQUIRENTE, a qual promete adquirir, a totalidade das UNIDADES AUTÔNOMAS a serem desenvolvidas no IMÓVEL, indicadas no item IX do QUADRO RESUMO do CONTRATO, com as acessões e benfeitorias a serem construídas, pelo PREÇO certo e ajustado no item X do QUADRO RESUMO do CONTRATO.

4.2 O PREÇO será pago à VENDEDORA em parcelas, conforme item XI do QUADRO RESUMO, sujeitas à incidência de reajuste monetário, conforme adiante pactuado.

4.2.1. O pagamento do PREÇO, conforme ajustado no Item X do QUADRO RESUMO, será feito a partir dos recursos da ADQUIRENTE oriundos da dotação orçamentária nº

4.2.2. A referida dotação orçamentária poderá, eventualmente, ser complementada e/ou suplementada nos termos do EDITAL.

4.3 A ADQUIRENTE obriga-se a, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação pela VENDEDORA acerca do início da operacionalização da CONTA DEPÓSITO VINCULADA, à transferência dos recursos para a Conta Depósito Vinculada Individualizada por

Empreendimento, em conformidade com as fases de pagamento — Sinal, Fluxo de Pagamentos durante a Construção e Saldo Final —, com liberação expressamente condicionada ao ateste da Instituição Financeira (CEF) quanto à conformidade com os marcos físicos de construção.

4.3.1 Os valores transferidos à CONTA DEPÓSITO VINCULADA estarão vinculados à presente aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS e serão utilizados unicamente para realizar o pagamento das parcelas do PREÇO, nos termos do instrumento de contratação da CONTA DEPÓSITO VINCULADA celebrado entre a VENDEDORA, a INSTITUIÇÃO FINANCEIRA e a ADQUIRENTE (“CONTRATO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA”).

4.3.2 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA somente poderá ser encerrada quando do pagamento do(s) SALDO(S) e/ou da devolução de eventuais valores remanescente para a ADQUIRENTE, conforme disposto no Item XVII do QUADRO RESUMO.

4.3.3 A CONTA DEPÓSITO VINCULADA será movimentada exclusivamente pela INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, nos termos do CONTRATO DE CONTA DEPÓSITO VINCULADA, em conformidade com os prazos para pagamento das parcelas do PREÇO previstos no Item XI do QUADRO RESUMO integrante do presente CONTRATO e desde que apresentados documentos comprovando o cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS.

4.4 A comissão de corretagem não se aplica a presente venda e compra, visto que a aquisição das UNIDADES AUTÔNOMAS se deu pelo Chamamento Público nº 002/SEHAB/COHAB/2025.

4.5 A VENDEDORA deverá conferir à ADQUIRENTE, quando do pagamento do SALDO – no caso de ENTREGA EM ETAPAS, do pagamento do último SALDO - a mais plena, geral, rasa e irrevogável quitação da integralidade do PREÇO, para mais nada virem a reclamar, seja a que tempo ou título for.

4.6 A VENDEDORA promete por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a presente venda boa, firme e valiosa, obrigando-se em todo o tempo, como se obriga a responder pela evicção de direito na forma da lei, e a manter a ADQUIRENTE livre de quaisquer dúvidas e questionamentos futuros.

CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE MONETÁRIO

5.1 A cada período de 12 (doze) meses, a contar da DATA BASE de apresentação da Proposta, as parcelas vincendas do PREÇO serão reajustadas pela variação acumulada do INCC, apurado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - Fipe, em observância à Portaria SF nº 389, de 18 de dezembro de 2017 (“ÍNDICE DE REAJUSTE”)

- A DATA BASE de apresentação da Proposta só será considerada, desde que a DOCUMENTAÇÃO esteja COMPLETA e em condições de contratação. Em casos contrários, a data será a Data de Registro de Incorporação.

5.2 Se o ÍNDICE DE REAJUSTE for extinto ou considerado inaplicável a este CONTRATO, as Partes estabelecem, desde já, que as parcelas do PREÇO passarão, automaticamente, a ser corrigidas monetariamente de acordo com a variação do Centro da Meta de inflação fixada pelo Conselho Monetário Nacional – CMN, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente.

CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO DA OBRA PELA VENDEDORA

6.1 A VENDEDORA, por si ou por empresa(s) contratada(s) para essa finalidade, executará as obras do EMPREENDIMENTO, em conformidade com o projeto de arquitetura aprovado e memorial descritivo de acabamento, documentos esses que integram o Memorial de Incorporação referido neste CONTRATO, salvo as modificações que venham a ser introduzidas nas partes comuns em virtude de normas técnicas ou por determinação ou exigência de normas administrativas editadas pela Administração Pública, Corpo de Bombeiros, empresas concessionárias de serviços públicos, supervenientes à data da aprovação do projeto.

6.2 As acessões levantadas no IMÓVEL acederão a este, automaticamente, na medida em que forem sendo construídas e as frações do terreno constituirão com as correspondentes acessões as UNIDADES AUTÔNOMAS do EMPREENDIMENTO.

6.3 Não será considerada infração ao projeto de construção e ao Memorial arquivado no Cartório do Registro de Imóveis competente, não dando, pois, às partes o direito de reivindicar compensação ou indenização de espécie alguma, qualquer diferença, para mais ou para menos, não excedentes a 5% (cinco por cento), nas medidas do terreno e nas medidas e/ou nas áreas das UNIDADES AUTÔNOMAS, ou das partes de uso comum, ficando perfeitamente esclarecido

que, para o cálculo de eventual diferença, nas áreas e/ ou medidas, tomar-se-á como ponto de referência o eixo das paredes.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO E PROCEDIMENTO DE ENTREGA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DA LAVRATURA DA(S) ESCRITURA(S) PÚBLICA(S)

7.1 A VENDEDORA obriga-se a concluir as UNIDADES AUTÔNOMAS mencionadas no item IX do Quadro Resumo deste CONTRATO em até 24 (vinte e quatro) meses da celebração deste CONTRATO.

7.2 Na hipótese de o EMPREENDIMENTO ser constituído por mais de uma torre, a VENDEDORA poderá executar a construção do EMPREENDIMENTO em etapas e a conclusão e entrega das UNIDADES AUTÔNOMAS em diferentes datas, conforme previsto no CRONOGRAMA DE OBRAS (“ENTREGA EM ETAPAS”).

7.2.1 No caso de ENTREGA EM ETAPAS, as PARCELAS MENSAIS, PARCELAS SEMESTRAIS e os SINAIS que compõem o pagamento do PREÇO deverão refletir os prazos de entrega das diferentes torres que compõem o EMPREENDIMENTO.

7.3 Uma vez concluídas as UNIDADES AUTÔNOMAS, deverá a VENDEDORA apresentar à COMISSÃO DE ANÁLISE a “Documentação Final” indicada no CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SEHAB/COHAB-SP/2025, para aprovação da aquisição e indicação das minutas, datas e locais para assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE e da lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, composta pelos seguintes documentos: (i) auto de conclusão da obra - "habite- se", executada na forma das plantas e especificações integrantes do Memorial Descritivo; (ii) certidão negativa de débito do INSS da construção; (iii) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (iv) laudo de vistoria e inspeção de conclusão de obra; (v) Manual do Proprietário, composto por, pelo menos, termo de garantia, memorial descritivo referente às UNIDADES AUTÔNOMAS, fornecedores da construção do EMPREENDIMENTO, cuidados de uso e manutenção das UNIDADES AUTÔNOMAS e critérios de perda de garantia das UNIDADES AUTÔNOMAS, e que deverá atender a ABNT NBR 14.037 e a NBR 15.575; (vi) matrícula individualizada dos imóveis credenciados com averbação da construção; e (vii) eventuais documentos exigidos para lavratura e registro da escritura.

7.4 A responsabilidade pelas despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, bem como

a quota parte de IPTU e demais tributos, taxas, contribuições e encargos incidentes sobre a fração do terreno e/ou sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS, ou ainda a responsabilidade e custeio da segurança patrimonial do EMPREENDIMENTO e das UNIDADES AUTÔNOMAS se dará conforme previsto no Item XIII do QUADRO RESUMO A ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS será outorgada necessariamente após o implemento das seguintes condições cumulativas:

- a) Liberação das garantias outorgadas a terceiros pela VENDEDORA, exceto em caso de ENTREGA EM ETAPAS;
- b) Pagamento integral do SINAL, das PARCELAS MENSAS e das PARCELAS SEMESTRAIS das UNIDADES AUTÔNOMAS, exceto em caso de ENTREGA EM ETAPAS; e
- c) Cumprimento das demais obrigações contratuais, de natureza pecuniária ou não pecuniária, em especial a apresentação da documentação necessária atualizada.

7.5 A ADQUIRENTE se obriga em até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do TERMO DE IMISSÃO NA POSSE das UNIDADES AUTÔNOMAS, transferir, junto à Secretaria Municipal da Fazenda e às concessionárias de serviços públicos, a titularidade das UNIDADES AUTÔNOMAS para o seu nome.

7.6 A ADQUIRENTE arcará com todas as despesas relativas à transmissão do domínio das UNIDADES AUTÔNOMAS, tais como emolumentos do Tabelionato de Notas, do Ofício de Registro de Imóveis, bem como o recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI).

7.7 A ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS obedecerá aos termos da minuta validada pela COMISSÃO DE SELEÇÃO no RELATÓRIO DE RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS, sem qualquer modificação dos direitos, obrigações e características deste CONTRATO.

7.8 A VENDEDORA obriga-se a apresentar à ADQUIRENTE, quando da outorga da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA, quaisquer outros documentos necessários para a lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS que venham a ser requeridos pelo Tabelião de Notas e/ou Registro de Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS LEGAIS E CONTRATUAIS

8.1 Os prazos de garantias legais e contratualmente estabelecidos dos materiais e serviços empregados na construção do EMPREENDIMENTO(“GARANTIAS”) se iniciam a partir do recebimento, pela VENDEDORA, do RELATÓRIO D RECEBIMENTO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS.

8.2 É expressamente vedada toda e qualquer alteração nas UNIDADES AUTÔNOMAS ou nas áreas comuns que impliquem em alterações na estrutura das UNIDADES AUTÔNOMAS e/ou do EMPREENDIMENTO em geral, salvo se obtidas pela ADQUIRENTE as devidas licenças e aprovações junto aos órgãos públicos competentes.

CLÁUSULA NONA – DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

9.1 A incorporação imobiliária será submetida ao regime do Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão o Patrimônio de Afetação, nos termos do disposto no Art. 31-A a Art. 31-F da Lei Federal nº 4.591/1964.

9.2 No contexto do regime de Patrimônio de Afetação, a ADQUIRENTE, exercendo a função prevista pela Lei Federal nº 4.591/1964 para a Comissão de Representantes, terá os poderes de (a) fiscalizar o andamento da obra, a obediência ao projeto e às especificações constantes do Memorial de Incorporação Imobiliária, e, bem assim, a fiscalizar o cálculo de reajustamento das prestações, na conformidade do índice estabelecido neste CONTRATO; (b) nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação; (c) de solicitar à VENDEDORA a entrega, a cada três meses, de demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado, firmado por profissional habilitado, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela ADQUIRENTE; (d) solicitar balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos ao patrimônio de afetação; (e) fiscalizar o cumprimento pela VENDEDORA de todas as demais exigências legais relacionadas no Art. 31-D da Lei Federal nº 4.591/1964; e (f) exercer as demais atribuições legais estipuladas no Art. 31-F, em caso de decretação da falência da VENDEDORA.

9.2.1 Considerar-se-ão cumpridas pela VENDEDORA a obrigação de apresentar demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado e de

balancetes trimestrais, assim como toda e qualquer outra informação devida pela VENDEDORA ao Conselho de Representantes, logo que implementado pela VENDEDORA um endereço eletrônico, na "internet", com a disponibilização, neste endereço, de todas as informações devidas, comunicando-se aos membros da Comissão de Representantes este fato, mediante carta com aviso de recebimento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE

10.1 Excludentes de responsabilidade significamos eventos de caso fortuito ou força maior, isto é, quaisquer fatos necessários cujos efeitos não eram possíveis evitar ou impedir e que impeçam qualquer das partes de cumprir as suas respectivas obrigações contratuais, nos termos do parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro (“EXCLUDENTES”).

10.1.1 Fica desde já acordado entre as partes que os seguintes atos e eventos não serão considerados EXCLUDENTES:

- I. greve e/ou interrupções trabalhistas de empregados contratados da VENDEDORA ou de suas subcontratadas;
- II. problemas e/ou dificuldades de ordem econômico-financeira da VENDEDORA;
- III. qualquer ação de qualquer autoridade governamental que a VENDEDORA pudesse ter evitado se tivesse cumprido a lei;
- IV. aumentos no preço de combustível, suprimentos, serviços, insumos, matérias-primas, material ou qualquer equipamento;
- V. alterações em taxas de juros, variações cambiais e alterações em taxas de inflação;
- VI. condições climáticas, geológicas ou outras condições socioambientais que, considerando a série histórica local, conforme registrado por órgãos oficiais competentes, sejam previsíveis;
- VII. não obtenção, pela VENDEDORA, em razão de culpa, das licenças e autorizações necessárias à obra; e
- VIII. não obtenção, pela VENDEDORA, em razão de culpa, das declarações, licenças e autorizações de sua competência necessárias para fins da execução do objeto deste CONTRATO.

10.2 Contanto que a VENDEDORA tenha, durante todo o tempo desde a ocorrência da EXCLUDENTE, cumprido as demais obrigações contratuais não atingidas pela EXCLUDENTE,

bem como comunicado à ADQUIRENTE da ocorrência da EXCLUDENTE, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos contados do evento, os seguintes efeitos deverão se aplicar:

- I. a VENDEDORA não será responsável por atraso no cumprimento de suas obrigações previstas neste CONTRATO que tenham sido afetadas pela EXCLUDENTE e suas consequências, ou que tenha ocorrido em virtude de tal evento, durante a existência da EXCLUDENTE e somente na extensão do impedimento e de suas obrigações que tenham sido afetadas, ficando a correspondente obrigação da ADQUIRENTE de pagamento das parcelas do PREÇO suspensa do mesmo modo; e
- II. qualquer prazo que a VENDEDORA seja obrigada a cumprir sob este Contrato deverá ser prorrogado na proporção do impedimento causado pela EXCLUDENTE, salvo se comprovado pela Vendedora necessidade de prazo maior; sendo certo, entretanto, que nenhuma extensão de prazos para o adimplemento de uma obrigação sob este CONTRATO será concedida com relação aos dias de atraso dos prazos para conclusão das respectivas

obrigações sob este CONTRATO que já estiverem caracterizados na data da EXCLUDENTE.

10.3 A suspensão da execução das atividades objeto deste CONTRATO em decorrência de uma EXCLUDENTE não terá maior extensão nem maior duração que a exigida pelo EXCLUDENTE e suas consequências.

10.4 Na ocorrência de uma EXCLUDENTE, caso seja viável, as partes deverão continuar a cumprir suas obrigações previstas neste CONTRATO na extensão em que forem capazes.

10.5 Fica entendido que a ocorrência de uma EXCLUDENTE não deverá causar nenhuma revisão no PREÇO ou qualquer pedido de reembolso e/ou indenização em decorrência de quaisquer custos e/ou prejuízos incorridos.

10.6 O presente CONTRATO poderá ser resilido, sem imputação de qualquer multa e/ou ônus para nenhuma das partes em razão da ocorrência de uma EXCLUDENTE, devidamente comprovada, impeditiva de execução deste CONTRATO por mais de 12 (doze) meses consecutivos, aplicando-se a restituição integral dos valores pagos pela ADQUIRENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias após a formalização da rescisão, os quais deverão ser reajustados monetariamente com base no ÍNDICE DE REAJUSTE.

CLÁUSULA DÉCIMA – PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO PELA ADQUIRENTE

11.1 O inadimplemento de pagamento de parcela do PREÇO pela ADQUIRENTE, que não tenha sido objeto de estipulação específica ou de saneamento pela ADQUIRENTE durante o período de cura de 15 (quinze) dias, dará direito, à VENDEDORA, mediante aviso extrajudicial, a cobrar multa moratória no valor correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela não paga e juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *prorata temporis* da data de vencimento da referida parcela até a data em que a respectiva parcela for inteiramente paga.

11.2 Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista, caso a ADQUIRENTE deixe de efetuar o pagamento de 3 (três) ou mais parcelas do PREÇO, injustificadamente, poderá a VENDEDORA, à sua liberalidade, optar por considerar resolvido o presente CONTRATO, cumpridas as exigências do Decreto-lei nº745/1969.

11.3 Na hipótese da cláusula anterior, a VENDEDORA reterá, a título de pena convencional, o montante equivalente a 20% (vinte por cento) da totalidade das parcelas do PREÇO até então pagas, sendo o restante do preço restituído à ADQUIRENTE, pela VENDEDORA, nos termos do §5º do art.67- da Lei 14.591 de 16/12/1964, incluído pelo art.2º da Lei 13.786 de 27/12/2018. Tal pagamento pela VENDEDORA se dará em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, todas corrigidas pelo mesmo índice e modo de reajuste previstos neste instrumento, vencendo-se a primeira em 30(trinta) dias contados do “habite-se” do EMPREENDIMENTO.

CLÁUSULA DÉCIMA – SEGUNDA – DO INADIMPLEMENTO PELA VENDEDORA

12.1 O não cumprimento das obrigações assumidas pela VENDEDORA nos prazos fixados neste CONTRATO, incluindo no que se refere à comprovação do cumprimento do CRONOGRAMA DE OBRAS, transferência da posse e outorga da ESCRITURA, além da suspensão do prazo para pagamento das parcelas do PREÇO, obrigará a VENDEDORA ao pagamento, à ADQUIRENTE, da multa no montante correspondente a 1% (um por cento) do PREÇO ao mês, calculada *pro rata die*, até o adimplemento da obrigação em atraso, multa esta que será considerada líquida e certa, e poderá ser descontada das parcelas vincendas do PREÇO, sendo permitido à ADQUIRENTE colocar à disposição da VENDEDORA somente a diferença que resultar entre o saldo do PREÇO e a multa total que lhe for imputada.

- 12.2** Sem prejuízo da cobrança da multa acima prevista, se o atraso injustificado for superior a 30 (trinta) dias, poderá a ADQUIRENTE, à sua liberalidade, optar por considerar resolvido o presente CONTRATO ou executar o SEGURO DE OBRAS.

CLÁUSULA DÉCIMA – TERCEIRA – DO FINANCIAMENTO

13.1 A VENDEDORA poderá transferir a terceiros seus direitos, obrigações e créditos decorrentes deste CONTRATO, em razão da concessão de financiamento ou de outra forma de captação de recursos para a construção do EMPREENDIMENTO ou, ainda, da adoção de procedimentos para antecipação de resultados do EMPREENDIMENTO, cedendo os créditos a companhias securitizadoras e/ou instituições, financeiras ou não, que operem em securitização, juntamente com as garantias que lhes sejam acessórias e/ou constituindo as garantias necessárias (hipoteca, alienação fiduciária ou outra) sobre as UNIDADES AUTÔNOMAS para efetivação da cessão, relativamente ao pagamento do PREÇO então vincendo, permanecendo, a VENDEDORA, solidariamente responsável pelo integral cumprimento das obrigações assumidas no presente CONTRATO.

13.1.1 A VENDEDORA deverá notificar previamente a ADQUIRENTE, na forma da lei, da ocorrência de qualquer um dos eventos acima, submetendo para sua análise e eventuais contratos que ensejem sua assinatura.

13.1.2 Toda e qualquer cessão ou transferência de direitos e créditos do presente contrato pela Vendedor só poderão ser realizados com a anuência expressa da SEGURADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA – QUARTA – DA CESSÃO

14.1 A ADQUIRENTE poderá ceder a terceiros os direitos decorrentes deste CONTRATO, a qualquer tempo.

14.2 A cessão ou qualquer outra forma de transferência das UNIDADES AUTÔNOMAS dependerá da apresentação, pela ADQUIRENTE à VENDEDORA, da guia de recolhimento paga do imposto de transmissão (ITBI), incidentes sobre a cessão realizada, sem prejuízo de responder pelas demais despesas decorrentes da cessão, em especial, mas não se limitando, pelas despesas com emolumentos de cartório

de notas e de registros de imóveis pertinentes.

14.3 Tendo em vista a contratação referida neste CONTRATO, a ADQUIRENTE se compromete a respeitar as garantias que a VENDEDORA constituiu nas UNIDADES AUTÔNOMAS para obter recursos destinados à construção do EMPREENDIMENTO, garantias essas que subsistirão tal como forem constituídas

pela VENDEDORA, que exhibirá o cancelamento do registro das aludidas garantias até a lavratura da ESCRITURA DE VENDA E COMPRA das UNIDADES AUTÔNOMAS.

14.4. Toda e qualquer cessão ou transferência de direitos e créditos do presente contrato pela ADQUIRENTE só poderão ser realizados com a anuência expressa da SEGURADORA.

CLÁUSULA DECIMA – QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DA VENDEDORA

15.1 A VENDEDORA declara expressamente, para todos os fins de direito, que:

- I. é senhora e legítima possuidora da fração correspondente a 100% (cem por cento) do MÓVEL e das UNIDADES AUTÔNOMAS, as quais se encontram livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, restrições e/ou dívidas de IPTU e/ou condomínio ou de outros ônus reais sobre ele incidentes, que possam comprometer a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
- II. desconhece a existência de qualquer processo de desapropriação ou de declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o IMÓVEL;
- III. desconhece a existência de qualquer débito que possa vir a ser cobrado da VENDEDORA, inclusive os relativos à eventuais sociedades das quais fazem ou já fizeram parte do quadro social, e que possam comprometer a realização do presente negócio de forma livre e desembaraçada;
- IV. a celebração do presente negócio não viola qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental e/ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos, aos quais a VENDEDORA esteja vinculada;
- V. a celebração do presente negócio não contraria qualquer outro contrato público ou particular celebrado pela VENDEDORA com terceiros, bem como que inexistem contratos válidos que onerem ou que prometam a venda do IMÓVEL; e

- VI. não obstante as declarações acima, responsabiliza-se pela evicção de direito na forma da lei.

CLÁUSULA DECIMA – SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A ADQUIRENTE nomeia a VENDEDORA como sua procuradora, conferindo-lhe poderes específicos para representação perante a Prefeitura Municipal de São Paulo para tratar da aprovação de projetos e retificações, obtenção de alvarás, pedidos de "habite-se"; perante cartórios, podendo rerratificar o Memorial de Incorporação para proceder às alterações necessárias exclusivamente ao cumprimento de exigências formuladas pelos órgão competentes à aprovação do presente OBJETO; perante as demais repartições públicas, autarquias etc., onde poderão assinar qualquer documento, praticar todo e qualquer ato necessário ao fiel cumprimento do presente mandato.

16.2 A tolerância por qualquer das partes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte, no cumprimento de quaisquer das obrigações assumidas neste CONTRATO ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações dele constante, não acarretará o cancelamento das penalidades aqui previstas, nem dos poderes conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercício estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

16.2.1 O disposto neste item prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou não.

16.2.2 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima previstas, ainda que com a repetição referida, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste CONTRATO, as quais permanecerão integras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.

16.3 As partes declaram que o presente CONTRATO constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, em obediência ao disposto no art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal.

16.4 O foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste CONTRATO é o local das UNIDADES AUTÔNOMAS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16.5 Ficam requeridos e autorizados todos os atos que se fizerem necessários no Registro de Imóveis competente.

16.6 As partes obrigam-se ainda a comunicar uma à outra qualquer mudança de endereço que venha a ocorrer.

16.7 As partes declaram que aceitam o presente CONTRATO em todos os seus expressos termos, relações e dizeres.

16.8 Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente CONTRATO somente obrigará as partes se feito por escrito e assinado conjuntamente pela VENDEDORA e pela ADQUIRENTE.

16.9 Integra o presente contrato os seguintes anexos:

- ANEXO I – Matrícula nº XXX.XXX do XXº Ofício de Registro de Imóveis.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente CONTRATO, feito em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, juntamente com as duas testemunhas abaixo nomeadas e assinadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2026.

PROMITENTE VENDEDORA:

[•]

PROMISSÁRIA ADQUIRENTE:

[•]

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF: