

**EDITAL DE LEILÃO PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COM A FINALIDADE DE
IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

LEILÃO N° 001/2025

Processo Administrativo n° SEI 24069/2025

CONTRATANTE

Município de Jundiaí – Unidade de Gestão de Administração e Gestão de Pessoas

DATA DE INÍCIO DA PROPOSTA

30/07/2025 às 18:00 (horário de Brasília)

DATA DE ENCERRAMENTO DA PROPOSTA E INÍCIO DA SESSÃO PÚBLICA:

22/08/2025 às 09:00 (horário de Brasília)

Local da sessão pública: A participação no presente certame ocorrerá por meio do Sistema de Leilão Eletrônico, ferramenta informatizada integrante da Bolsa de Licitações e Leilões - BLL Compras, disponível no endereço eletrônico (www.https://bll.org.br), mediante cadastramento prévio dos interessados no sistema.

O procedimento será divulgado ainda no Portal Compra Aberta (<https://compraaberta.jundiai.sp.gov.br/>) do Município de Jundiaí e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP disponível no sítio eletrônico <https://pncp.gov.br/> (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP).

Agente de Contratação/Leiloeiro: NEURI JOSE ANZOLIN

CRITÉRIO DE JULGAMENTO

Maior número de unidades sociais



Torna-se público que o Município de Jundiaí, inscrito no CNPJ sob o nº 45.780.103/0001-50, por meio da Unidade de Gestão de Administração e Gestão de Pessoas, doravante referido como MUNICÍPIO, realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com o critério de julgamento por **MAIOR NÚMERO DE UNIDADES SOCIAIS DISPONIBILIZADAS** para o empreendimento descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontra(m), sob a responsabilidade de servidor designado pela autoridade competente nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 32.573/2023, Portaria nº 121, de 10 de abril de 2025 e demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

O presente instrumento foi elaborado com fulcro na Lei Federal nº 14.133/21, nos termos dos regulamentos editados pelo Município. Os regulamentos na íntegra encontram-se disponíveis para consulta junto ao link: <https://compraaberta.jundiai.sp.gov.br/documentos/legislacao/>

Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

- Anexo I – Descrição, caracterização e avaliação do imóvel;
- Anexo II – Comprovação de propriedade;
- Anexo III - Modelo de procuração para participar do leilão em grupo;
- Anexo IV - Minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária;
- Anexo V – Minuta de instrumento de procuração para incorporação imobiliária;
- Anexo VI - Termo de Referência;
- Anexo VII - Termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel.
- Anexo VIII – Modelo de Declarações
- Anexo IX – Diretrizes Para Cadastramento E Comercialização Das Unidades
- Anexo X – Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado nº 16, de 19 de março de 2024 - Regulamento do Programa NOSSA CASA.

1. OBJETO

1.1. Descrição. Constitui objeto do presente leilão a alienação do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no Anexo I deste Edital, de propriedade do MUNICÍPIO, a partir da seleção de incorporador para nele(s) implantar empreendimento(s) imobiliário(s) com a produção de unidades habitacionais e sua alienação por meio de incorporação imobiliária na forma da Lei Fed. 4.591/1964, parte das unidades destinadas à demanda pública, por meio de mandato outorgado ao licitante vencedor, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade “Municípios”, conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019, e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência – Anexo VI deste Edital.

1.1.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) “*ad corpus*”, nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontra(m), com as respectivas descrições constantes no Anexo I deste Edital.

1.1.2. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão na posse pelo licitante vencedor, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o(s) imóvel(is), serão de sua exclusiva responsabilidade.

1.2. A adjudicação será realizada pela totalidade do objeto.



A documentação do(s) imóvel(is) está à disposição dos interessados na sede do MUNICÍPIO, situado à Av. da Liberdade, S/N - Jardim Botânico, Jundiaí/SP, 13214-900, bem como no Portal Compra Aberta (<https://compraaberta.jundiai.sp.gov.br/>) do Município de Jundiaí

1.3. Visitação do imóvel. O imóvel especificado no Termo de Referência e anexos deste Edital poderá ser visitado pelos interessados mediante prévio agendamento junto a Unidade de Gestão de Administração e Gestão de Pessoas.

1.3.1. A visita de que trata o item anterior não é obrigatória para fins de participação nesta licitação.

1.3.2. A partir da publicação deste Edital e até o quinto dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar o imóvel deverão enviar e-mail para compraaberta@jundiai.sp.gov.br e rmoreira@jundiai.sp.gov.br, manifestando o interesse, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

1.3.3. Serão disponibilizados datas e horário para a visita aos interessados que manifestarem interesse nos termos do item anterior. O agendamento deverá ser rigorosamente observado, uma vez que sua renovação dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

1.3.4. A visita tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, inclusive no que concerne a quaisquer vícios que o imóvel possa ter, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita.

1.3.5. A não realização da visita em razão da impossibilidade de o interessado comparecer nos dias e horários agendados, ou em virtude de qualquer outro motivo, não acarretará nenhum prejuízo à realização da licitação.

2. PROPOSTA E CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

2.1. A proposta a ser apresentada no sistema eletrônico do leilão deve expressar o número, até 2 (duas) casas decimais, de **“unidades sociais”**, assim compreendidas como unidades habitacionais autônomas padrão destinadas à demanda pública, como **também deve informar a respectiva área útil interna mínima de cada uma destas unidades**. A construção e disponibilização das “unidades sociais” na área do imóvel municipal acima mencionado representará a remuneração pelo referido imóvel.

2.1.1. Preço social e área útil interna mínima: As “unidades sociais” serão oferecidas pelo licitante vencedor por um “preço social” individual fixo de R\$ 153.150,63 (cento e cinquenta e três mil, centos e cinquenta reais e sessenta e três centavos) e deverão ter uma área útil interna de no mínimo 40 (quarenta) m², contemplando, no mínimo, 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.

2.1.2. Reajuste do “preço social”: O valor do “preço social” referido no subitem acima será reajustado nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV

2.2. Critério de classificação. O lance vencedor será a proposta que ofertar o **MAIOR NÚMERO DE UNIDADES SOCIAIS DISPONIBILIZADAS**.

2.2.1. Em caso de empate nesta categoria sem apresentação de lances, o critério para seleção do vencedor será a maior área útil interna proposta considerada até 2 (duas) casas decimais, na forma do item 4.7 deste Edital. Persistindo novamente empate, sem lances nesta categoria, será aplicado o critério do item 4.7.1 deste Edital. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio, na forma do item 35, Capítulo V-FASE DE LICITAÇÃO do Regulamento do Programa Nossa Casa, veiculado pela Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano Habitação do Estado nº 16 de 19 de março de 2024 – Anexo IX deste Edital.

2.3. Implantação de empreendimento habitacional. O licitante vencedor deverá implantar empreendimento habitacional mediante incorporação no(s) imóvel(is) acima descrito(s), de acordo com o Termo de Referência que constitui o Anexo VI deste Edital, ficando a seu critério a implantação de unidades adicionais não caracterizadas como “*unidades sociais*”, aquelas denominadas “*unidades de mercado*”.

2.3.1. Comercialização das unidades: A destinação e as condições de comercialização das “unidades sociais” e das “unidades de mercado” deverão observar os termos da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV e da Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024 – Anexo IX, inclusive quanto a hipóteses de insuficiência de demanda e desistência ou inadimplemento de adquirentes das unidades.

2.3.2. Demanda Pública: A demanda para os adquirentes das “unidades sociais” será estabelecida de acordo com o Capítulo VII – FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDAS, da resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024 e; nos termos da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

2.4. Programas habitacionais vinculantes. O empreendimento a ser implantado pelo licitante vencedor deverá se enquadrar nas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei Fed. 14.620/2023, ou de eventual outro programa habitacional similar e respectiva regulamentação, e do Programa Nossa Casa, nos termos do Decreto Estadual 64.419/2019, e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios do(s) programa(s) de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

2.5. Riscos do empreendimento. As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral conclusão do empreendimento e pelos riscos financeiros relativos à comercialização de todas as unidades habitacionais (sociais e de mercado) recaem inteiramente sobre o licitante vencedor que assumir a incorporação, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e conforme minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

2.6. Comissão do leiloeiro. Não haverá exigência de pagamento de comissão a Leiloeiro Oficial, tendo em vista que este leilão é cometido a servidor designado pela Administração (Portaria nº 121, de 10 de abril de 2025).

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. A presente licitação está aberta à participação de qualquer interessado cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto da licitação e que reúnam os requisitos exigidos nos termos deste Edital.

3.2. Cadastramento no sistema. O licitante interessado em participar deste leilão deverá se cadastrar previamente no sistema indicado no sítio eletrônico especificado no preâmbulo deste Edital, no prazo indicado na mesma disposição deste instrumento convocatório.

3.2.1. O cadastramento de que trata o item 3.2 será gratuito, destina-se à obtenção de login e senha para acesso ao sistema, e não constitui registro cadastral prévio.

3.2.2. Incumbirá ao licitante, acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública deste leilão eletrônico, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo Agente de Contratação ou pelo sistema ou de sua desconexão.

3.3. Cadastro no Programa Nossa Casa. Os interessados deverão providenciar prévio cadastro no sítio eletrônico do Programa por meio do portal www.nossacasa.sp.gov.br, bem como acessar a documentação disponível a respeito do imóvel, no mesmo sítio, no ambiente empresas, pela opção “Vitrine de Imóveis”, acessível a partir da fase de divulgação de imóveis, conforme regulamentado pela Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024, Anexo IX.

3.4. Fica PERMITIDA a participação de pessoas jurídicas reunidas em consórcio, observado as disposições abaixo elencadas e o constante no artigo 15 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.4.1. A empresa vencedora deverá apresentar após a fase recursal, juntamente com os demais documentos do item 5.8 deste Edital, o Compromisso Público ou Particular de Constituição de Consórcio, constando:

a) denominação do Consórcio;

b) composição do Consórcio, indicando o percentual de participação de cada empresa consorciada, e a quem caberá cada um dos serviços objeto desta licitação;

c) prazo de duração do Consórcio, que deve coincidir, no mínimo, com o prazo contratual acrescido de 06 (seis) meses;

d) indicação da empresa líder que representará o Consórcio e responderá por ele perante o Município de Jundiaí;

e) compromissos e obrigações de cada uma das consorciadas subscritas por seus representantes, em relação ao objeto da presente licitação, em especial e expressamente:

e.1) Que cada empresa responderá, individual ou solidariamente, por suas obrigações de ordem fiscal e administrativa, até a conclusão dos serviços a serem contratados com o Consórcio;

e.2) Que o Consórcio não terá a sua composição ou constituição alterada ou, sob qualquer forma, modificada, sem prévia anuência do Município de Jundiaí, até o término do contrato;

e.3) Que na hipótese de se sagrar vencedora da licitação, em ato anterior à celebração do contrato, o Consórcio será efetivamente constituído e devidamente registrado.

e.4) Que o consórcio não se constitui, nem se constituirá, em pessoa jurídica distinta da de seus membros.

f) responsabilidade solidária dos integrantes pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação quanto na de execução do contrato.

3.4.1.1. Todos os documentos exigidos deverão ser apresentados individualmente por cada empresa componente do Consórcio.

3.4.2. O consórcio poderá se dar na forma de Sociedade de Propósito Específico – SPE.

3.4.3. Não será exigido acréscimo de 10% na proposta de consórcio, diante da natureza específica da contratação, que envolve contrapartidas sociais e urbanísticas relevantes, bem como o atendimento a política pública habitacional previamente estabelecida, cujo foco reside na viabilidade técnica e econômica do empreendimento e no cumprimento das metas sociais do programa, e não na mera maximização de receitas para o ente público.

3.5. Ficam impedidas de participar desta licitação as empresas:

3.5.1. que não atendam às condições deste Edital e seu(s) Anexo(s);

3.5.2. estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

3.5.3. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

3.5.4. empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

3.5.5. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.5.6. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.5.7. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

3.5.8. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do aviso, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

3.5.9. agente público do órgão ou entidade licitante;

3.5.10. que tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011;

3.5.11. que estejam proibidas de contratar com a Administração Pública em virtude de sanção restritiva de direito decorrente de infração administrativa ambiental, nos termos do art. 72, § 8º, inciso V, da Lei Federal nº 9.605/1998;

3.5.12. que tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;

3.5.13. que tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do artigo 108 da Lei Complementar Estadual nº 709/1993;

3.5.14. que tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública estadual, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011.

3.6. O impedimento que trata o item 3.5.5. será aplicado também ao fornecedor que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do fornecedor.

3.7. A critério da Administração e exclusivamente a seu serviço, o autor dos projetos e a empresa a que se referem os itens 3.5.3 e 3.5.4. poderão participar no apoio das atividades de planejamento da contratação, de execução da licitação ou de gestão do contrato, desde que sob supervisão exclusiva de agentes públicos do órgão ou entidade.

3.7.1. Equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

3.8. O disposto nos itens 3.5.3 e 3.5.4. não impede a licitação ou a contratação de serviço que inclua como encargo do contratado a elaboração do projeto básico e do projeto executivo, nas contratações integradas, e do projeto executivo, nos demais regimes de execução.

3.9. A vedação de que trata o item 3.5.9. estende-se a terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica.

4. SESSÃO PÚBLICA, JULGAMENTO E RESULTADO

4.1. O licitante interessado em participar deste leilão encaminhará, exclusivamente por meio do sistema eletrônico indicado no preâmbulo deste Edital, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.1.1. A proposta inicial permanecerá fechada até a data e hora designadas para abertura da sessão pública.

4.1.2. O licitante declarará em campo próprio do sistema:

- a) a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;
- b) o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;
- c) a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

4.2. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu número máximo de unidades sociais bem como a máxima área útil interna, nos termos do subitem 2.1 deste Edital, quando do registro da proposta.

4.2.1. O número máximo de unidades sociais e a máxima área útil interna parametrizados no sistema poderão ser alterados pelo licitante durante a fase de disputa, conforme a categoria de lances em que se desenvolver o leilão, desde que não assuma valor inferior a lance anteriormente registrado por ele no sistema.

4.2.2. Os valores máximos parametrizados na forma deste item possuirão caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou entidade contratante, podendo ser disponibilizados estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

4.3. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, o procedimento será aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos, por período não inferior a três horas e de, no máximo, seis horas.

4.4. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

4.4.1. DO INTERVALO MÍNIMO DE LANCES: O percentual mínimo de diferença entre os lances deverá ser de 0,5% (meio por cento), tanto na categoria de número de unidades sociais como na de área útil interna, percentual mínimo este aplicável nos lances intermediários como também no lance que cobrir a melhor oferta.

4.5. Os licitantes, durante o procedimento, serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante ofertante.

4.6. O licitante será imediatamente informado, pelo sistema, do recebimento de seu lance.

4.7. Na hipótese de haver propostas empatadas no número de unidades sociais, sem apresentação de lances nesta categoria, o responsável pelo procedimento licitatório, comunicará aos licitantes o início da etapa de lances envolvendo a maior área útil interna das unidades sociais, até 2 (duas) casas decimais, considerando a área mínima indicada no subitem 2.1.1.

4.7.1. Persistindo o empate, sem apresentação de lances envolvendo a maior área útil interna, será assegurada preferência, sucessivamente, à proposta do licitante apresentada por:

I - Empresas brasileiras;

II - Empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;



III - empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação.

4.7.2. Esgotados os critérios de desempate, a escolha do licitante vencedor ocorrerá por meio de sorteio a ser realizado em sessão presencial em dia e horário comunicados aos licitantes pela imprensa oficial.

4.8. Encerrada a etapa de envio de lances, o responsável pelo procedimento licitatório verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance.

4.8.1. Concluída a fase de lances, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.

5. RECURSOS, PAGAMENTO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

5.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

5.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

5.3. Os demais licitantes ficarão intimados para se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

5.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

5.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação dos atos que não puderem ser aproveitados.

5.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados *pelo meio eletrônico* Bolsa de Licitações e Leilões - BLL", constante da página eletrônica, no endereço www.bllcompras.org.br.

5.7. O resultado de eventuais recursos será divulgado pelo meio eletrônico Bolsa de Licitações e Leilões - BLL", constante da página eletrônica, no endereço www.bllcompras.org.br, divulgados no site "Compra Aberta" e/ou comunicado a todas as licitantes via e-mail, ou mediante publicação.

5.8. Em 02 (dois) dias após o esgotamento da fase recursal, o licitante vencedor será convocado para apresentar os seguintes documentos, a contar da data de sua convocação:

5.8.1. Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede; Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

5.8.2. Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

5.8.3. Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

5.8.4. Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede;

5.8.5. Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz;

5.8.6. Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

5.8.7. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

5.8.8. Prova da regularidade para com a Fazenda Nacional mediante apresentação da Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional – PGFN, referente a todos os tributos federais e à Dívida Ativa da União – DAU, por elas administrados.

5.8.9. Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual, do domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto desta licitação.

5.8.9.1. A regularidade para com a Fazenda Estadual deverá ser comprovada através de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa que contemplem os débitos inscritos na Dívida Ativa.

5.8.10. Prova de Regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede da licitante, relativa aos tributos relacionados com a prestação licitada (tributos mobiliários);

5.8.11. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho.

5.8.12. Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), comprovada por meio do Certificado de Regularidade do FGTS – C.R.F.

5.8.13. termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo VII deste Edital.

5.9. Na etapa de que trata o item 5.8, serão consultados os seguintes cadastros informativos oficiais, para verificação de eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça:

- a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - Sicaf;
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portal.datransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portal.datransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNICAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
- e) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);
- f) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>); e

g) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

5.9.1. A consulta ao cadastro especificado na alínea “d” do item anterior será realizada em nome da pessoa jurídica licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992

5.9.2. Constatada a existência de sanção impeditiva de participação, o responsável pelo procedimento licitatório reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

5.9.3. A verificação pelo responsável pelo procedimento licitatório em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de verificação das condições da empresa vencedora.

5.9.4. Na análise dos documentos enviados, o responsável pelo procedimento licitatório poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos.

5.10. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.8 e 5.9, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação da totalidade do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no artigo 71 da Lei nº 14.133, de 2021, antes da assinatura do contrato com o licitante vencedor.

5.11. Caso o licitante vencedor não atenda aos requisitos do item 5.8 deste Edital ou descumpra as condições para a contratação (item 5.9 deste Edital), o MUNICÍPIO poderá convocar o licitante do lance anterior para que celebre o contrato nas condições da proposta vencedora original, desde que assim o deseje e que atenda aos requisitos e condições dos mencionados itens 5.8 e 5.9.

6. CONTRATAÇÃO

6.1. Celebração do contrato. Após a homologação, a adjudicatária será convocada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, assinar o contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, cuja minuta corresponde ao Anexo IV deste Edital.

6.1.1. O prazo de comparecimento para a assinatura do termo de contrato será fixado pelo MUNICÍPIO no ato de convocação e poderá ser prorrogado mediante solicitação justificada pela adjudicatária e aceita pelo MUNICÍPIO.

6.1.2. Alternativamente, a critério do MUNICÍPIO, o termo de contrato poderá ser encaminhado para assinatura da adjudicatária mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou meio eletrônico, com confirmação de leitura. O termo de contrato deverá ser assinado e devolvido no prazo fixado pelo MUNICÍPIO, a contar da data de seu recebimento.

6.1.3. Em conformidade com a Instrução Normativa nº 02, de 26 de janeiro de 2023, os termos (ou instrumentos) de contratos, aditivos, rescisões, apostilamentos e notas de empenho correspondentes a contratações públicas decorrentes de processo de licitação serão assinados preferencialmente por meio de assinatura eletrônica com certificado digital em âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras.

6.1.3.1. Nos casos específicos em que ocorrer a impossibilidade de qualquer das partes envolvidas na contratação em realizar a assinatura por meio eletrônico, será permitida a realização de assinatura por meio físico, desde que devidamente justificada tal necessidade no processo administrativo correspondente, com a aprovação da Unidade de Gestão de Administração e Gestão de Pessoas – UGAGP, por meio das Diretorias de Contratação e/ou Compras Governamentais.

6.2. Inadimplência de Débitos Municipais. Constitui condição para a celebração do contrato, bem como para a realização dos pagamentos dele decorrentes, a ausência de registros em nome da adjudicatária de inadimplência de débitos do Município em seu cadastro.

6.3. Da exigência para fins de celebração do contrato:

6.3.1. Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

6.4. Celebração frustrada. A ausência de assinatura do contrato dentro do prazo estabelecido pelo MUNICÍPIO, bem como o descumprimento das condições de celebração, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a adjudicatária às sanções previstas neste Edital e demais normas pertinentes. Neste caso, o MUNICÍPIO poderá convocar outro licitante para celebrar o contrato, nas condições do item **4.10.6.5** deste Edital.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da Lei Federal 14.133/2021, ficará sujeita à aplicação das sanções previstas no artigo 156 da referida Lei.

7.2. O MUNICÍPIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da Lei nº 14.133, de 2021).

7.3. As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

7.4. Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

8. SUBCONTRATAÇÃO E ALTERAÇÃO SUBJETIVA DA CONTRATADA

8.1. Subcontratação. A contratada poderá subcontratar a parcelas do objeto licitado desde que não relacionada à atividade-fim.

8.1.1. Em qualquer hipótese de subcontratação, permanece a responsabilidade integral da empresa vencedora pela perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades do subcontratado, bem como responder perante o MUNICÍPIO pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação

8.1.2. A subcontratação depende de autorização prévia do MUNICÍPIO, a quem incumbe avaliar se o subcontratado cumpre os requisitos de qualificação técnica necessários para a execução do objeto.

8.1.3. A empresa vencedora apresentará ao MUNICÍPIO documentação que comprove a capacidade técnica do subcontratado, que será avaliada e juntada aos autos do processo correspondente

8.1.4. É vedada a subcontratação de pessoa física ou jurídica, se aquela ou os dirigentes desta mantiverem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil ou dirigente do MUNICÍPIO ou com agente público que desempenhe função na contratação ou atue na fiscalização ou na gestão deste contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau.

8.1.5. Ao subcontratar, a contratada declara, sob penas da Lei, que:

a) permanece sob sua responsabilidade integral a perfeita execução contratual, cabendo-lhe realizar a supervisão e coordenação das atividades da subcontratada, bem como responder perante o contratante pelo rigoroso cumprimento das obrigações contratuais correspondentes ao objeto da subcontratação, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, conforme os requisitos estabelecidos no artigo 122 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021;

b) que possui ciência da obrigação de reparar, corrigir, remover, reconstruir, substituir e/ou indenizar, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto do contrato em que se verificarem vícios, defeitos, danos diretos e indiretos ou incorreções resultantes da execução ou de materiais empregados, inclusive aqueles causados pelo subcontratado;

c) que a empresa a ser subcontratada ou os dirigentes desta não possuem vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com a Instituição ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou se deles forem cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral, ou por afinidade, até o terceiro grau, nos termos do § 3º do artigo 122 da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021;

d) que a alteração da potencial empresa a ser subcontratada, acima mencionada, bem como outras que vierem a surgir durante a execução, está condicionada à avaliação prévia da gestão contratual para verificar o atendimento aos requisitos de capacidade técnica, bem como autorização expressa da fiscalização do Município de Jundiaí;

e) que o subcontratado está obrigado a aceitar todas as condições pactuadas entre o contratante e o contratado, não podendo alegar desconhecimento dos termos do Edital e seus anexos;

f) que a ausência de formalização prévia do pedido de subcontratação é considerada descumprimento contratual e poderá acarretar a aplicação de sanções e a rescisão da avença.”

8.2. Alteração subjetiva. A fusão, cisão ou incorporação da contratada não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

- I. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos exigidos no Edital da licitação,
- II. mantiver as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

9. IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

9.1. Obrigações. A execução do objeto deste edital atribui à contratada todas as providências e responsabilidades relacionadas à implantação, mediante incorporação imobiliária, do empreendimento conforme previsto no Termo de Referência – Anexo VI e na minuta do contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV, inclusive as condições de vistoria, medições e recebimento das unidades.

9.2. Resolução da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Aplicam-se de forma subsidiária à implantação do empreendimento pela contratada os artigos pertinentes da Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024 – Anexo IX.

9.3. Agente Financeiro e adquirentes. Uma vez celebrados pela contratada os ajustes de “Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional” e de “Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações” com o agente financeiro responsável pelo financiamento do empreendimento e os adquirentes, passam a ser aplicáveis as condições jurídicas ali estabelecidas.

9.4. Minutas. Os instrumentos previstos no Anexo IV – minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária e no Anexo V – minuta de instrumento de procuração para incorporação imobiliária, serão firmados com o licitante vencedor, não sendo admitida sua substituição, salvo se para atendimento das condições pactuadas nos ajustes referidos no item 9.3 deste Edital. Se o lance vencedor for apresentado por participantes em consórcio, figurarão no instrumento todos os seus componentes.

9.5. Fração da proposta. Se o lance vencedor prever número não inteiro de unidade, o equivalente monetário da fração será destinado em favor dos adquirentes das unidades sociais, conforme previsto na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

10. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

10.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da [Lei Federal 14.133/2021](#), ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar a impugnação ou o pedido de esclarecimento em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, nos termos do artigo 164 do mesmo diploma legal.

10.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo(s) seguinte(s) meio(s): incluída por meio do sistema através da plataforma Bolsa de Licitações e Leilões - BLL", constante da página eletrônica, no endereço www.bllcompras.org.br ou enviadas pelo e-mail compraaberta@jundiai.sp.gov.

10.3. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

10.3.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional, e, caso ocorra, será motivada nos autos do processo de licitação pelo Responsável pelo Procedimento Licitatório.

10.4. A decisão da impugnação ou a resposta ao pedido de esclarecimento serão divulgadas em sítio eletrônico oficial conforme especificado no subitem subsequente, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.4.1. As decisões das impugnações e as respostas aos pedidos de esclarecimento serão juntadas aos autos do processo licitatório, ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, e serão publicadas no(s) endereço(s) eletrônico(s) na Internet no endereço www.bllcompras.org.br e através do site Compra Aberta (www.jundiai.sp.gov.br - link "Licitações/"Compra Aberta" – Acesso ao Sistema), sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

10.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

10.6. A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste Edital e em seus Anexos.

10.7. A ausência de pedido de esclarecimento implicará na presunção de que os interessados não tiveram dúvidas a respeito da presente licitação, razão pela qual não serão admitidos questionamentos extemporâneos.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, a Administração poderá:

- a) republicar o presente Edital com uma nova data;
- b) fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

11.1.1. A republicação de que trata a alínea "a" do item antecedente também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

11.2. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília – DF constante do sistema do Compra Aberta.



11.3. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

11.4. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Responsável pelo Procedimento Licitatório.

11.5. As normas disciplinadoras da licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse público, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

11.6. Os casos omissos serão solucionados pela Unidade de Gestão de Administração e Gestão de Pessoas do Município de Jundiá.

11.7. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

11.8. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

11.9. Os licitantes não poderão alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto aos Cartórios de Registro Imobiliário competentes, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o imóvel após a data do pagamento do sinal e/ou ônus que sobre ele incidam, inclusive de títulos e respectivas despesas. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo arrematante, sem ônus para o MUNICÍPIO, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

11.10. O MUNICÍPIO poderá excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento de abertura da sessão pública.

11.11. Aplica-se ao(s) imóvel(is) objeto desta licitação as disposições do artigo 150, inciso VI, alínea “a”, da Constituição Federal, que estabelece imunidade tributária entre os entes políticos. Os licitantes estão cientes de que, com a transferência da posse ou do domínio, a depender da natureza do tributo, cessará a imunidade tributária a que se refere este item.

11.12. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

11.13. O sistema eletrônico utilizará recursos de sigilo e de autenticação que assegurem condições adequadas de segurança em todas as etapas deste certame, inclusive com a manutenção do sigilo das propostas apresentadas, até a respectiva abertura, e sem a identificação dos participantes até que seja concluída a etapa de lances.

11.14. A participação na presente licitação implica em ciência quanto à obrigação de assinar, juntamente com Contrato, se o caso, o “Termo de Ciência e Notificação” (de acordo com a Instrução nº 01/2024 do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo), e que o descumprimento poderá gerar penalizações.

11.15. A participação na presente licitação implica, também, em ciência da licitante de que está obrigada a manter, caso seja vencedora do certame, durante todo o período da contratação, objeto desta licitação, as condições de qualificação exigidas para participação neste certame, e de que mantém íntegra a sua idoneidade perante os órgãos das Administrações Públicas Federal, Estadual e Municipal.

11.16. O Município e a empresa vencedora deverão cumprir a Lei nº 13.709/2018 – LGPD, conforme Instrução Normativa UGAGP nº 04/2021, disponível no site do Compra Aberta, no link “Legislação”.



11.17. A publicidade deste leilão se dará na Imprensa Oficial do Município de Jundiaí/SP e Jornal Folha de São Paulo.

11.18. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do MUNICÍPIO.



Documento assinado digitalmente

FELIPE AUGUSTO DE ALMEIDA SOUZA

Data: 28/07/2025 18:01:04-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

(FELIPE AUGUSTO DE ALMEIDA SOUZA)
Diretor do Departamento de Compras Governamentais

ANEXO I AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

DESCRIÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ITEM 01

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Uma gleba de terras localizada à Avenida da Uva, S/nº Bairro do Poste, Traviú, Jundiaí (número informa 3301) CEP 13213-235

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula 179.471 do 1º ORI de Jundiaí

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se livre e desocupado de pessoas e coisas em ótimo estado de conservação, e será vendido ad corpus, no estado material e situação jurídica em que se encontra.

Em nome da prefeitura conforme Registro (R.2) da Matrícula e destinado ao Programa Nossa Casa da Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, com autorização para aliená-lo para esta finalidade

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

De acordo com declaração do Chefe do Executivo em dezembro de 2024, não há demanda judicial sobre a área

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO (consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº SEI FMS.0000076/2023)

Preço Mínimo (R\$150) Área 172.120,00 m² R\$ 25.818.000

ANEXO II AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

COMPROVAÇÃO DA PROPRIEDADE



Valide aqui
este documento

OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

CNM 111609.2.0179471-83

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CMS) - 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
179.471

folha
01

OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

Jundiaí, 28 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: - UMA GLEBA DE TERRAS, resultante da unificação das glebas de terras situadas no Sítio Traviú ou Rio Abaixo e no Bairro Retentem, nesta cidade e comarca, com a área de 172.120,00 metros quadrados, que assim se descreve: o ponto inicial H localizado na margem da Estrada Municipal na divisa com Augusto Carbonari, segue fazendo frente por duzentos e noventa e dois metros (292,00m) até o ponto G, segue por cento e dez metros (110,00m) fazendo frente com a Estrada Municipal; deflete à esquerda e segue em reta por quatrocentos e seis metros (406,00m) confrontando com Fiore Bertassi; deflete à esquerda e segue por duzentos e cinquenta e oito metros (258,00m); confrontando com Alberto Fachini; deflete à esquerda e segue por doze metros (12,00m) até o ponto P; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de cinquenta e cinco metros (55,00m), indo atingir o ponto C confrontando com Humberto Facchini; deste ponto segue ao ponto N, com a distância de setenta e oito metros e cinquenta centímetros (78,50m), confrontando com Irmãos Carbonari S.A. Comercial Industrial e Agrícola; deste ponto deflete à esquerda e segue na distância de cento e dez metros (110,00m) até o ponto M; deste ponto segue por sessenta metros e cinquenta centímetros (60,50m) até o marco L; deste segue por cento e vinte e três metros e cinquenta centímetros (123,50m) até o ponto K; deste segue por cinquenta e um metros (51,00m) até o ponto J; deste segue por quarenta e três metros (43,00m) até o ponto I; deste segue por cinquenta e dois metros e cinquenta centímetros (52,50m) até atingir o ponto H, localizado na margem da Estrada Municipal e confrontando desde o ponto N até este ponto com Augusto Carbonari; chegando ponto inicial dessa descrição. *Contendo uma (01) casa sede, um (01) escritório, uma (01) garagem, cinco (05) casas para empregados e um (01) rancho.*

CONTRIBUINTES: - 67.009.0021 e 67.009.0027.

PROPRIETÁRIA: - FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL - FUMAS, com sede na Avenida União dos Ferrovários, nº 2.222, nesta cidade, CEP nº 13.201-160, inscrita no CNPJ sob o nº 51.864.205/0001-56.

REGISTROS ANTERIORES: - R.5 feito em 17 de janeiro de 2006 e Av.7 (unificação) feita em 28 de fevereiro de 2023, ambos na Matrícula nº 83.801, e R.10 feito em 13 de março de 2006 e Av.13 (unificação) feita em 28 de fevereiro de 2023, ambos na Matrícula nº 83.802.

A Substituta do Oficial,
Érika Teresa Pereira Brolo.

Av.1: - Em 28 de fevereiro de 2023.

Pela certidão emitida via internet em primeiro (1º) de setembro de dois mil e vinte (2020), fornecida pela Municipalidade local, já Microfilmada nesta Serventia sob nº 435.308, em vinte (20) de agosto de dois mil e vinte (2020), consta que a Estrada Municipal, constante do imóvel objeto da presente matrícula, passou a denominar-se **Avenida da Uva**, de acordo com a Lei nº 5.483/2000. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Leonardo de Paula Caputo e digitado por Jéssica Nunes Cuter. O Escrevente Autorizado, **LEONARDO DE PAULA CAPUTO**.

R.2: - Em 24 de janeiro de 2024.

Pela Escritura Pública lavrada aos vinte e dois (22) de dezembro de dois mil e vinte e três (2023), pelo Primeiro Tabelionato de Notas local, Livro nº 1346, folhas 389/394, Prenotada nesta Serventia, sob nº 502.610, aos vinte e nove (29) de dezembro de dois mil e vinte e três (2023), a proprietária FUNDAÇÃO MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL - FUMAS, com sede na Avenida União dos Ferrovários, nº 2.222, Centro, nesta cidade, CEP nº 13.201-160, inscrita no CNPJ sob o nº 51.864.205/0001-56, instituída pela Lei Municipal nº 2.366, de vinte e um (21) de setembro de um mil, novecentos e setenta e nove (1979), alterada pelas Leis Municipais nºs 2.432/1980, 2.654/1983 e 4.624/1995, com seu Estatuto de Fundação aprovado pelo Decreto Municipal nº 16.536, de vinte (20) de novembro de um mil novecentos e noventa e sete (1997), alterado pelos Decretos nºs 18.731/2002, 18.807/2002 e 19.134/2003, transmitiu a título de **DOAÇÃO**, o imóvel objeto da presente matrícula, ao **MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ**, com sede na Avenida Liberdade, s/nº, Paço Municipal, Vila Lacerda, nesta cidade, CEP

- continua no verso -

Página 1 de 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3SU0-B7FDJ-DSXG7-N8RFB>





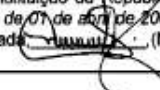
Valide aqui
este documento

POFICIAL
de REGISTRO
de IMOVEIS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

CNM 111609.2.0179471-83

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
179.471	01
	verso

nº 13.214-900, inscrito no CNPJ sob o nº 45.780.103/0001-50, atribuindo-se o valor de oito milhões e seiscentos e seis mil reais (R\$ 8.606.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e vinte e três (2023), de um milhão, trezentos e quarenta mil, quinhentos e noventa e dois reais e noventa e três centavos (R\$ 1.340.592,93), nos termos do artigo 2º da Lei Municipal nº 9.976 de cinco (05) de julho de dois mil e vinte e três (2023) (publicada no Diário Oficial aos sete (07) de julho de dois mil e vinte e três (2023) página 15) e como já previsto no Processo Administrativo SEI nº FMS.0000076/2023, destinando-se à implantação, pelo Município de Jundiaí, de programa habitacional de interesse social, no âmbito do Programa Nossa Casa, instituído junto à Secretaria de Habitação do Estado de São Paulo, ficando o Chefe do Executivo autorizado a aliená-lo para esta finalidade, nos termos do disposto no artigo 110, inciso I, alínea "a", da Lei Orgânica do Município e na Lei Municipal nº 7.016 de vinte e sete (27) de fevereiro de dois mil e oito (2008). Fica a referida doação imune do recolhimento do Imposto sobre Transmissão "Causa Mortis" e Doação (ITCMD) conforme artigo 150, inc. VI, "a", da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e artigo 4, inc. I, do Decreto Estadual nº 46.655 de 07 de abril de 2002. Título qualificado e digitado por Natália Barbosa da Silva. A Escrevente Autorizada  (NATÁLIA BARBOSA DA SILVA).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3SUQ-B7FDJ-DSXG7-N8RFB>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
este documento

PROFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C3SUQ-B7FDJ-DSXG7-N8RFB>

CERTIFICO que conforme buscas nos livros existentes nesta Serventia, até 22/01/2024 (nos termos da autorização da MMª Juíza Corregedora Permanente extraída do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **179471**, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.**

CERTIFICO mais e finalmente, que os imóveis pertencentes as cidades de **Louveira e Vinhedo**, em 13 de novembro de 2009 passaram pertencer à Circunscrição do **Registro de Imóveis da cidade e comarca de Vinhedo**, deste Estado. **O REFERIDO** é verdade e dou fé, Jundiaí, 24/01/2024.

EMOLUMENTOS:	RS 40,91
ESTADO:	RS 0,00
SEC. DA FAZ.:	RS 0,00
REG. CIVIL:	RS 0,00
TRIB. JUSTIÇA:	RS 0,00
IMP. MUNICIPAL:	RS 1,23
MIN. PÚBLICO:	RS 0,00
TOTAL:	RS 42,14
PROTOCOLO	Nº 502610

Selo Digital: 1116093F3000000077037824E



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

ANEXO III AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025**MODELOS DE PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAR EM GRUPO****LEILÃO N º 001/2025****PROCESSO N º ____/____**

..... (Outorgante 1), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/.. de parte ideal, (Outorgante 2), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/.. de parte ideal, nomeiam e constituem seu bastante procurador:, portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado; ao qual conferem os mais amplos e gerais poderes para o fim especial de, em nome dos outorgantes, participar da **LICITAÇÃO – Leilão Público nº XX/20XX, Processo nº PMJ.0011605/2022**, promovida pelo **Município de Jundiaí**, para venda do imóvel localizado em Avenida da Uva, Bairro do Poste, Jundiaí- SP, com expressos poderes para representá-los na participação do certame, bem como poderes especiais para todos os atos decorrentes da adjudicação, inclusive assinatura dos instrumentos pertinentes, podendo retirar editais, apresentar e retirar documentos exigidos na referida licitação, prestar declarações, firmar compromissos, assinar proposta com oferta de preço, **por cujo pagamento se declaram solidariamente responsáveis**, requerer, caucionar, retirar cauções, impugnar, apresentar recursos e fazer o acompanhamento até final decisão, participar das sessões, renunciar ao direito de recorrer, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, em tudo que for relacionado com a referida licitação.

ANEXO IV AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025**MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA****LEILÃO:** _____**PROCESSO:** _____**CONTRATO:** _____

Termo de contrato DE MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado

entre o Município de Jundiaí e a Incorporadora _____, tendo por objeto alienação de imóvel público mediante processo de incorporação imobiliária no âmbito do Programa NOSSA CASA, em articulação com o Programa Minha Casa, Minha Vida, conforme Leilão nº _____

O Município de Jundiaí, inscrito no CNPJ sob nº 45.780.103/0001-50, cuja Prefeitura tem sede no endereço à Avenida da Liberdade, S/Nº, Jardim Botânico, Jundiaí, CEP 13214-900, doravante designado "MUNICÍPIO", neste ato representado(a) pelo seu Prefeito Senhor Gustavo Martinelli, RG nº 40552663 SSP-SP e CPF nº 356121898-93, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede em _____, a seguir denominada "INCORPORADORA", neste ato representada pelo Senhor(a) _____ portador do RG nº _____ e CPF nº _____, em face da adjudicação efetuada no Leilão indicado em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às normas da Lei Federal 14.133/2021, Lei Federal 4.591/1964 e Decreto Estadual 64.419/2019 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie, mediante as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente outorgam e aceitam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a implantação de empreendimento imobiliário no imóvel situado na Avenida da Uva, bairro do Poste, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, sob a matrícula nº 179.471, de propriedade do MUNICÍPIO para produção e alienação de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária, parte delas destinadas à demanda pública, através de mandato outorgado à INCORPORADORA e construtora na forma do §1º do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade "Municípios", conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019 e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência do Leilão em epígrafe e que também constitui anexo do presente ajuste, assim como demais documentos constantes do processo



administrativo em epígrafe.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel foi avaliado em R\$ 25.818.000,00 [vinte e cinco milhões, oitocentos e dezoito mil reais], conforme laudo de avaliação Código A0010-22, datado Maio de 2024 sua alienação foi autorizada pela Lei Municipal 9976/2023 alterada pela Lei Municipal 10.049/2023

PARÁGRAFO SEGUNDO

O objeto contratual executado deverá atingir o fim a que se destina, com a eficácia e a qualidade requeridas.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

A incorporação imobiliária veiculada no presente ajuste, na modalidade de incorporação por mandato regida pelo artigo 31, alínea b, §1º da Lei Fed. 4.591/1964, envolve a implantação de empreendimento habitacional contemplando a produção de 504 (quinhentos e quatro) unidades habitacionais e seus respectivos equipamentos urbanos, estes quando houver, tudo conforme descrito no Termo de Referência do Leilão em epígrafe, no imóvel identificado na cláusula primeira, cedido pelo MUNICÍPIO, seu legítimo proprietário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização 376 (trezentas e setenta e seis) unidades habitacionais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à demanda pública, comercializadas a “preço social” e denominadas “unidades sociais”, cada uma delas com 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, perfazendo uma área privativa mínima interna de 40m² (quarenta metros quadrados) e área do respectivo lote de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) em caso de empreendimento horizontal, com direito a uma vaga indeterminada para veículos de passeio, com memorial descritivo e padrão de qualidade de acabamento idêntico às demais unidades do respectivo empreendimento adiante referidas como “unidades de mercado”, tudo conforme as especificações técnicas constantes do Termo de Referência previsto no Leilão em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO

As “unidades sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “unidades de mercado” adiante referidas no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria e posicionamento nas quadras, quando se tratar de empreendimento horizontal, e em relação aos andares e faces de fachadas, quando se tratar de empreendimento vertical, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As “unidades sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pretendentes com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro e de acordo com a ordem classificatória decorrente dos sorteios realizados pela SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO ESTADO, contemplando tanto a demanda pública da cota municipal, esta originada diretamente pelo MUNICÍPIO, como a demanda pública das demais

cotas (idosos, deficientes, policiais e geral), estas originadas pelo cadastramento no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA, todas por um “preço social” unitário de R\$ 153.150,63 (cento e cinquenta e três mil, cento e cinquenta reais e sessenta e três centavos), até completar toda a disponibilidade de “unidades sociais” pactuadas, conforme estabelecido no Edital do Leilão em epígrafe.

PARÁGRAFO QUARTO

O valor do salário mínimo que servirá de referência para enquadramento dos pretendentes aptos a concorrer as “unidades sociais” será aquele vigente na data do primeiro atendimento de cada pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário.

PARÁGRAFO QUINTO

As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “unidades sociais”, são denominadas “unidades de mercado”, e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigente no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.

PARÁGRAFO SEXTO

Nas hipóteses de desistência do pretendente à aquisição de “unidade social” indicado na demanda pública, de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação de seu respectivo financiamento junto ao Agente Financeiro, em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listas que compõe a demanda pública, respeitada a respectiva cota (municipal, idosos, deficientes, policiais ou geral), bem como a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios. Depois de efetivada a comercialização da “unidade social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.

PARÁGRAFO SÉTIMO

O fluxo operacional e financeiro relativo à comercialização de todas as unidades habitacionais é aquele previsto no Termo de Referência do Leilão em epígrafe que constitui anexo do presente ajuste, conforme definição do Agente Financeiro.

PARÁGRAFO OITAVO

O empreendimento a ser implantado deverá se enquadrar e ser aprovado nas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei Fed. 14.620/2023, ou outro programa habitacional similar e respectiva regulamentação, e do Programa NOSSA CASA, nos termos do Decreto Est. 64.419/2019 e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios vigentes do(s) programa(s), de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

PARÁGRAFO NONO

As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral e perfeita conclusão do empreendimento e por todos os riscos relativos à produção e comercialização de todas as unidades habitacionais recaem inteiramente sobre a INCORPORADORA nos termos do art. 31 da

Lei Fed. 4.591/1964 e deste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO

A INCORPORADORA poderá desistir da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Fed. 4.591/1964, dentro do prazo de carência eventualmente por ela fixado, ou de sua respectiva renovação, providenciando às suas expensas as medidas previstas nos §§ 4º e 5º do citado dispositivo.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Na hipótese de desistência, a INCORPORADORA deverá devolver a eventual posse precária a ela outorgada do imóvel público, nas mesmas condições físicas que o recebeu, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da averbação do pedido de desistência da incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de multa diária de R\$ _____, além das medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

Até o registro da incorporação, o “preço social” unitário será submetido a reajuste anual pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC, caso decorridos mais de doze meses desde a assinatura do presente contrato até o evento acima e desde que tal excesso não tenha ocorrido por culpa exclusiva da INCORPORADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência do presente ajuste será de 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da sua assinatura, sendo 12 (doze) meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de 24 (vinte e quatro) meses de obra, conforme cronograma pactuado junto ao Agente Financeiro, podendo ser prorrogado mediante a celebração de Termo Aditivo, precedido de justificativa e autorização do representante do MUNICÍPIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A execução do objeto observará as condições estabelecidas no *caput*, sendo que caso se faça necessária qualquer alteração no prazo original do cronograma por determinação do Agente Financeiro, este será readequado através da formalização de Termo Aditivo ao presente ajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA é integralmente responsável perante todos os adquirentes de unidades no empreendimento, relativamente a mora na entrega das unidades, assumindo todos os ônus financeiros pelas consequências, salvo se decorrentes de atraso na disponibilização do imóvel pelo MUNICÍPIO para início da obra.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INCORPORADORA

À INCORPORADORA cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo, de acordo com os parâmetros e obrigações constantes do Termo de Referência previsto no Leilão em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste, e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 14.133/2021, da Lei Fed. 4.591/1964:



- a) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela INCORPORADORA na Licitação e no seu Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data, sob pena de dar causa a extinção contratual;
- b) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “unidades sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;
- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- e) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- g) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do empreendimento no Programa Minha Casa, Minha Vida, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;
- h) Enviar para o MUNICÍPIO de imediato, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- i) Formalizar solicitação junto à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- j) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listas dos pretendentes constantes da demanda pública à INCORPORADORA, separadamente por cotas;
- k) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea

“j” acima;

- l) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, solicitando protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- m) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os candidatos a financiamento, sejam os de demanda pública como os de mercado, para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;
- n) Disponibilizar as “unidades sociais” para a demanda pública pelo “preço social” definido no Edital e sujeito ao reajuste descrito no presente contrato, observando as demais exigências do Edital, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada no Leilão em epígrafe, diligenciando para facilitar a aprovação de crédito destes pelo Agente Financeiro;
- o) Alienar as “unidades de mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
- p) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- q) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, contendo os símbolos respectivos, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”;
- r) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- s) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- t) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;
- u) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma

ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;

- v) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- w) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- x) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;
- y) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;
- z) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior extinção do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;
- bb) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;
- cc) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
- dd) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;
- ee) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;
- ff) Assumir a vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;
- gg) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou

indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;

- hh) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
- ii) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;
- jj) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
- kk) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes).

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO obriga-se a:

- a) Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- b) Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- c) Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;
- d) Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, que deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas em até 30(trinta) dias, a partir da presente data, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;
- e) Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse à INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
- f) Outorgar, em favor da INCORPORADORA, instrumento de procuração para incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
- g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;

- h) Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “unidades sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, policiais e geral, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a homologação do sorteio.

CLÁUSULA SEXTA– ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

O MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto do ajuste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Todas as visitas serão acompanhadas por representante indicado pela INCORPORADORA, mediante agendamento com 03 (três) dias úteis de antecedência, em horário comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA autoriza o MUNICÍPIO a obter toda informação financeira, técnica e administrativa relacionada ao empreendimento junto ao correspondente Agente Financeiro que exercerá a fiscalização direta da execução do objeto do ajuste nos termos de contrato de financiamento a ser com este celebrado.

CLÁUSULA SÉTIMA –CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

A constatação de qualquer uma das condições resolutivas abaixo especificadas levará à extinção do presente ajuste, nos termos e condições dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, retornando as partes ao *status quo ante*, ressalvada a alternativa prevista no parágrafo primeiro desta cláusula:

- a) a não aprovação, pela **INCORPORADORA**, da documentação do imóvel se esta contiver qualquer apontamento que objetive, onere e/ou possa trazer risco à cadeia dominial do imóvel;
- b) a superveniência de eventos que imponham obstáculos à implantação do empreendimento relacionados a proteção histórico cultural da área, tombamentos, desapropriações, restrições administrativas ou judiciais;
- c) a existência de restrição administrativa do Comando da Aeronáutica (COMAER) para a edificação do empreendimento pretendido pela **INCORPORADORA**;
- d) a existência de passivo, obrigação ou contingência ambiental que recaia sobre o imóvel ou seja a ele relativo, inclusive contaminação do solo e água subterrânea, cujo custo para reabilitação do solo seja comprovadamente igual ou maior do que 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica determinado o prazo de 120 (cento e vinte) dias para superação das condições resolutivas previstas acima, prorrogáveis por período não superior a 120 (cento e vinte) dias, após o que, não sobrevivendo solução de consenso, incidirá a previsão do *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso seja identificado obstáculo relacionado a passivo ambiental cujo custo para reabilitação seja inferior a 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel o prazo de vigência do presente ajuste será

prorrogado mediante termo de aditamento contratual prevendo acréscimo pelo período necessário à mencionada reabilitação, por conta exclusiva da INCORPORADORA, sem qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A constatação de qualquer das condições resolutivas acima deverá ser comunicada pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO no prazo de__(POR EXTENSO) dias contados de seu conhecimento.

CLÁUSULA OITAVA – VALOR DO CONTRATO

O valor atribuído ao presente contrato é de R\$ 25.818.000,00 [vinte e cinco milhões, oitocentos e dezoito mil reais], correspondente à avaliação do imóvel objeto da incorporação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Ressalvada situação excepcional tratada no Termo de Referência do Leilão em epígrafe, o presente contrato não envolve quaisquer pagamentos em favor do MUNICÍPIO pela alienação do imóvel referido na cláusula primeira, cuja remuneração se dará na forma indicada na cláusula segunda e seus parágrafos.

CLÁUSULA NONA – SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Salvo a hipótese de substituição tratada no parágrafo quinto da cláusula décima quarta, a INCORPORADORA não poderá ceder ou transferir a atividade-fim relacionada à incorporação objeto deste ajuste, mas poderá subcontratar as atividades relacionadas à construção do empreendimento e outras atividades-meio, observando os termos e condições previstos no edital de Leilão em epígrafe e o disposto neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

A fusão, cisão ou incorporação da INCORPORADORA não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

- I. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação,
- II. manter as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

Não haverá exigência de garantia de execução por parte do MUNICÍPIO, mas o desenvolvimento e a implantação do empreendimento poderão ser assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a INCORPORADORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, ou seu sucessor, pelo qual a INCORPORADORA apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Se a INCORPORADORA inadimplir no todo ou em parte as obrigações aqui assumidas, ficará sujeita às sanções previstas nos artigos 156 e seguintes da Lei Federal 14.133/2021 e nos termos previstos do Edital de Leilão em epígrafe, a menos que apresente justificativas pertinentes devidamente

acolhidas pelo MUNICÍPIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O inadimplemento parcial ou total das obrigações decorrentes deste Contrato, do Edital, da legislação e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades eventualmente previstas na legislação e na regulamentação, ensejará a aplicação das seguintes penalidades contratuais:

- I. Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- II. Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste contrato;
- III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Município, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório, a serem exercidos na forma do Edital.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A aplicação de multa poderá ser cumulada com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a INCORPORADORA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos. Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a INCORPORADORA responderá por:

- I. Multa diária, no valor de 2% (dois por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, na hipótese de desrespeito pela INCORPORADORA das solicitações, notificações e determinações do Município, incidente enquanto perdurar o desrespeito;
- II. Multa mensal, no valor de 50% (cinquenta por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, em função do descumprimento do prazo de início de obra, conforme previsto neste Contrato, salvo se o atraso for imputado a demora do MUNICÍPIO em concluir o processo de licenciamento de obras;
- III. Multa de duas vezes o valor do preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, para cada unidade habitacional comercializada em desconformidade com este Contrato

PARÁGRAFO QUARTO

O não pagamento das multas estabelecidas no prazo estipulado importará na incidência automática de juros de mora correspondentes à variação pro rata da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO



O Termo de Recebimento Provisório será lavrado, em duas vias subscritas por ambas as partes, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da comunicação formal da conclusão da alienação das unidades para a demanda pública, instruída com cópias das respectivas certidões atualizadas das matrículas com as averbações do registro da compra e venda da fração ideal do terreno.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caberá a cada adquirente das “unidades sociais” proceder à respectiva vistoria, devendo a INCORPORADORA atender os apontamentos e solucionar eventuais defeitos ou incorreções no menor prazo possível, sujeitando-se também aos apontamentos decorrentes de vistoria realizada pelo Agente Financeiro conforme as condições ajustadas no contrato com este celebrado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O Termo de Recebimento Definitivo será lavrado, no prazo de até 90 (noventa) dias da data do Termo de Recebimento Provisório, por servidor ou comissão designada pelo MUNICÍPIO, após a apresentação, pela INCORPORADORA, de cópia do auto de conclusão do empreendimento averbado na matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O cumprimento do objeto deste Contrato não afasta a responsabilidade técnica ou civil da INCORPORADORA, que permanece regida pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso o empreendimento seja desenvolvido em fases, haverá um Termo de Recebimento Provisório e Definitivo para cada fase.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – EXTINÇÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser extinto, na forma, com as consequências e pelos motivos previstos nos artigos 137 a 139, da Lei Federal 14.133/2021, naquilo que couber, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A INCORPORADORA reconhece, desde já, os direitos do MUNICÍPIO nos casos de extinção administrativa do contrato, prevista nos artigos 138, inc. I e 139 da Lei Federal 14.133/2021, naquilo que couber.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à INCORPORADORA o direito à prévia e ampla defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O termo de extinção, sempre que possível, deverá indicar:

- I. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos em relação ao cronograma físico atualizado;
- II. Termo de vistoria descrevendo o avanço da obra e avaliação por estimativa da parcela executada;
- III. Multas e eventuais indenizações.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso a INCORPORADORA dê causa a extinção após a celebração de contrato com o Agente Financeiro, esta será substituída na incorporação aqui tratada nos termos das cláusulas pertinentes daquele ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica ainda ajustado que:

I - Consideram-se partes integrantes do presente contrato, como se nele estivessem transcritos:

- a) o edital do Leilão em epígrafe com todos os seus anexos, especialmente o Termo de Referência;
- b) a proposta do número de “unidades sociais” e sua respectiva área privativa, apresentada pela INCORPORADORA, no Leilão em epígrafe;
- c) o cronograma a ser pactuado com o Agente Financeiro por ocasião da formalização do contrato de financiamento.

II - Aplicam-se às omissões deste contrato as disposições da Lei Fed. 14.133/2021, da Lei Fed. 4.591/1964 e disposições regulamentares.

III - Para dirimir quaisquer questões decorrentes do contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do MUNICÍPIO.

PARÁGRAFO ÚNICO

Fica ajustado que todas as comunicações relacionadas a este Contrato serão enviadas para os seguintes representantes das partes:

rmoreira@jundiai.sp.gov.br

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento em três vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme pelas partes, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Jundiaí, _____ de _____ de 2025

MUNICÍPIO

INCORPORADORA

TESTEMUNHAS:

(nome, RG e CPF)

(nome, RG e CPF)



ANEXO V AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCURAÇÃO PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

INSTRUMENTO PÚBLICO

OUTORGANTE: Município de Jundiaí, pessoa jurídica de direito público interno com sede neste Município, à Avenida da Liberdade, S/Nº, Jardim Botânico, Jundiaí, CEP 13214-900 inscrito no CNPJ/MF sob n.º 45.780.103/0001-50, representado nesse ato por seu Prefeito Gustavo Martinelli, RG nº 40552663 SSP-SP e CPF nº 356121898-93

OUTORGADA: _____, sociedade empresária com sede no município de _____, à Rua _____ (endereço completo), inscrita no CNPJ/MF sob n.º _____, representada nesse ato por seu(s) Diretor (ou Presidente) _____

Pelo presente instrumento público de procuração, o **OUTORGANTE** nomeia e constitui a **OUTORGADA** sua bastante procuradora, conferindo-lhe poderes especiais para praticar todos os atos necessários à efetivação da incorporação imobiliária objeto do Leilão Público nº _____ realizada pelo OUTORGANTE e à conclusão dos negócios tendentes à alienação das frações ideais do imóvel situado na rua Avenida da Uva, s/nº, Bairro do Poste, matrícula n.º 179.471 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí nos termos do §1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, podendo a OUTORGADA, para esse fim: (i) representá-lo perante quaisquer entidades, órgãos ou departamentos governamentais, sociedades abertas ou fechadas e quaisquer agências governamentais; (ii) estabelecer e manter entendimentos com referidas entidades, agências, órgãos ou departamentos; (iii) requerer diretrizes junto aos poderes públicos próprios para fins de uso e ocupação do imóvel acima descrito, inclusive providenciar atendimento de determinações administrativas; (iv) requerer aprovações administrativas; (v) requerer certificados e outros documentos, inclusive para interpor recursos administrativos e renunciar ao direito de interpô-los; (vi) requerer alvará de demolição e licença para corte de árvores; (vii) juntar documentos e certidões, bem como solicitar tais documentos; (viii) fazer e aceitar declarações; (ix) assumir compromissos e/ou obrigações de qualquer forma contratar, fazer acordos, renunciar a direitos, dar e receber quitação em nome do OUTORGANTE; (x) subscrever projetos, plantas, memoriais descritivos e requerimentos; (xi) prestar declarações, aditar e alterar os projetos submetidos à aprovação; (xii) recolher emolumentos e complementações; (xiii) firmar compromissos para a outorga onerosa do direito de construir no imóvel ou compromissos para acertamento de conduta, assumindo as obrigações correspondentes; (xiv) requerer a retificação das descrições do registro imobiliário perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e unificá-lo a outros a ele contíguos, se necessário for, atuando perante repartições públicas Federais, Estaduais, Autarquias, Cartório de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competente, INSS, SABESP, CETESB, e onde mais for preciso; (xv) receber citação, notificação e intimação de qualquer natureza (inclusive judiciais); para requerer e/ou promover consultas; (xvi)

representá-lo em Juízo na defesa de interesses relativos ao imóvel acima descrito, em qualquer instância e perante qualquer Tribunal, inclusive mediante a contratação de advogados, com poderes especiais para confessar, transigir, desistir, fazer acordos, dar e receber quitação; (xvii) enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive, a seu critério, substabelecer, no todo ou em parte, com reserva de poderes, quaisquer dos poderes aqui conferidos, nas condições que julgar ou que julgarem apropriadas, sendo certo que esta procuração é constituída a título gratuito, devendo a OUTORGADA responder por todos os custos decorrentes de seu exercício, sendo outorgada em caráter irrevogável, como condição de contrato bilateral nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil.

Na hipótese de descumprimento pela OUTORGADA de obrigações conferidas por contrato, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

Jundiaí /SP, (dia), (mês), 2025

GUSTAVO MARTINELLI
(PREFEITO MUNICIPAL)
OUTORGANTE

(PRESIDENTE / DIRETOR)
OUTORGADA

TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

APRESENTAÇÃO

Este Termo de Referência tem por objetivo estabelecer as diretrizes gerais para a alienação do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I do Edital, visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, por meio de incorporação por mandato, respeitadas as normas e condições do Programa NOSSA CASA.

TERMOS E SIGLAS UTILIZADOS:

- a. **Agente Financeiro** – Banco comercial que providenciará o crédito imobiliário com recursos do FGTS, para a produção do empreendimento e para a aquisição das unidades, dentro das normas do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Conselho Curador do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CCFGTS);
- b. **Subsecretaria de Habitação Social – SHS** - Agência de Fomento aprovada nos termos do Decreto nº 57.370, de 27 de setembro de 2011, alterada pelo Decreto nº 67.561, de 15 de março de 2023, vinculada a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação-SDUH;
- c. **Contrato** – o Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária – Instrumento particular a ser firmado entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora da licitação, regulando o objeto e as obrigações das partes e fundamentado, em especial, no artigo 31, inciso primeiro, da Lei Federal 4.591/64 – Lei das Incorporações Imobiliárias.
- d. **Demanda Pública** – Relação de pessoas interessadas na aquisição de Unidade Social em empreendimentos enquadrados no Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, cada uma representando uma família, cuja renda familiar não ultrapasse o valor equivalente a 3 (três) salários mínimos Federais, a ser apurada por ocasião da análise de crédito junto ao Agente Financeiro, podendo serem indicadas pela Prefeitura Municipal dentro da cota municipal ou através de cadastramento individual voluntário no site do Programa NOSSA CASA, nas demais cotas disponíveis;
- e. **Espelho de Vendas** – Mapa com identificação de todas as unidades sociais a serem ofertadas pela empresa vencedora da licitação à demanda pública, demonstrando aquelas já eventualmente comercializadas e contratadas junto ao Agente Financeiro, aquelas reservadas por famílias em processo de contratação e aquelas ainda disponíveis;
- f. **Imóvel** – imóvel objeto da licitação, no qual será desenvolvido o empreendimento imobiliário.
- g. **INCORPORADORA** – Empresa vencedora da licitação;

- h. **MUNICÍPIO** – Prefeitura Municipal que destinou a área para que seja implantado o empreendimento imobiliário;
- i. **Pretendentes** – Pessoas cadastradas representando um núcleo familiar interessadas na aquisição de unidade a preço social;
- j. **Preço Social** – Valor de aquisição reduzido em relação ao preço de mercado vigente de uma unidade residencial, destinada a famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos Federais, sendo determinado para cada MUNICÍPIO do Estado de São Paulo, através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;
- k. **Programa NOSSA CASA** - Programa habitacional do Estado de São Paulo, instituído pelo Decreto 64.419/2019, a ser desenvolvido no âmbito do SDUH/SHS;
- l. **Programa Minha Casa Minha Vida** – Programa habitacional do Governo Federal, instituído pela Lei Federal 14.312/2022
- m. **SDUH** – Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado de São Paulo;
- n. **Unidade Social** – Unidade habitacional com tipologia mínima pré-estabelecida através das resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, a ser oferecida pela empresa vencedora da licitação ao preço social, para a aquisição de famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos Federais;
- o. **Unidade de Mercado** - Unidade habitacional a ser oferecida pela empresa vencedora para o mercado em geral, respeitado o disposto nas resoluções do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social;

1. OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a alienação do imóvel descrito no Anexo I do Edital, para implantação de empreendimento imobiliário vertical para produção e alienação de, no mínimo, **504 (quinhentas e quatro) casas** sendo parte delas destinadas à Demanda Pública a Preço Social e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização à mercado.

1.2. O empreendimento imobiliário a ser implantado deverá ser enquadrado nos normativos do Programa Minha Casa Minha Vida e no Programa NOSSA CASA.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O Imóvel objeto desta licitação é aquele localizado na (Anexo II do Edital). No anexo I do edital constam certidões expedidas por órgãos públicos municipais e concessionários de serviços públicos descrevendo as características de uso, ocupação e de disponibilidade de serviços públicos.

3. REGIME DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1. O empreendimento imobiliário será desenvolvido por meio de mandato outorgado pela Prefeitura Municipal à INCORPORADORA, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, que fará parte do Edital da licitação, como anexo.

4. CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO

4.1. A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de, no mínimo, **376 (trezentas e setenta e seis)** unidades habitacionais, autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social, denominadas “Unidades Sociais”.

4.2. O número final de “Unidades Sociais” para o empreendimento será fixado por meio do processo de licitação.

4.3. Na hipótese da proposta vencedora da licitação prever número de “Unidades Sociais” fracionado, a fração deverá ser transformada em valor pecuniário, a ser rateado entre os adquirentes de todas as “Unidades Sociais” como um subsídio adicional, por meio do seguinte cálculo:

1. Preço da unidade social x fração = valor pecuniário (R\$)
2. Subsídio (R\$) = valor pecuniário / número total de unidades a preço social da proposta vencedora da licitação

4.4. O subsídio deverá ser concedido pela INCORPORADORA como um desconto no valor do preço social.

5. TIPOLOGIA BÁSICA DAS UNIDADES SOCIAIS E PREÇO SOCIAL

5.1. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pelo preço social unitário de R\$ 153.150,63 (cento e cinquenta e três mil centos e cinquenta reais e sessenta e três centavos) reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária.

5.2. A tipologia básica das “Unidades Sociais” deverá ser constituída de 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 sala, 1 cozinha e 1 área de serviço, englobando uma área útil privativa interna mínima de 40 (quarenta) metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga determinada para veículos;

5.3. O memorial descritivo dos acabamentos das “Unidades Sociais” deverá ser de mesmo padrão ou de padrão superior as demais unidades do empreendimento, denominadas Unidades de Mercado;

5.4. As “Unidades Sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “Unidades de Mercado” no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria, em relação aos andares e faces de fachadas, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no Cartório de Registro de Imóveis através de suas individualizações. Todas as unidades deverão compor um único condomínio, ainda que distribuído em mais de um bloco e com cronograma de construção em diversas fases.

5.5. As “Unidades de Mercado” poderão ser de tipologia e áreas diferentes das “Unidades Sociais”, bem como com preços diferenciados, a critério da INCORPORADORA.

6. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES.

6.1. A destinação e as condições de comercialização das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado” deverão observar os termos do Anexo I a este Termo de Referência.

6.2. Os adquirentes das unidades do empreendimento poderão receber subsídios financeiros do Programa NOSSA CASA – Modalidade Preço Social, conforme estabelecido nas resoluções do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social, fonte oriunda dos respectivos recursos, respeitada a disponibilidade orçamentária e financeira, bem como as condições normativas vigentes na data da contratação junto ao Agente Financeiro para o enquadramento dos respectivos adquirentes.

7. VISITA TÉCNICA

7.1. A empresa licitante poderá realizar visita técnica no local, com o objetivo de verificar as condições do imóvel e sua vizinhança, avaliar a quantidade e a natureza dos trabalhos, materiais e equipamentos necessários à execução do objeto da licitação, sendo permitido assim colher as informações e subsídios que julgar necessários para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, não cabendo ao MUNICÍPIO nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita técnica.

7.2. Poderão ser feitas tantas visitas técnicas quantas cada interessado considerar necessário. As visitas devem ser previamente agendadas e poderão ser realizadas até o dia útil imediatamente anterior à sessão pública.

7.3. O licitante que optar pela não realização da visita técnica deverá, para participar do certame, apresentar declaração afirmando que tinha ciência da possibilidade de fazê-la, mas que, ciente dos riscos e consequências envolvidos, optou por formular a proposta sem realizar a visita técnica que lhe havia sido facultada.

8. PROPOSTA

8.1. A proposta a ser apresentada deverá expressar o número de “Unidades Sociais” que será ofertada à Demanda Pública, informando a respectiva área útil interna mínima destas unidades.

8.2. A proposta deverá conter, ainda, o prazo da etapa inicial, contemplando o licenciamento do empreendimento até a fase de celebração dos contratos iniciais de financiamento dos adquirentes com o Agente Financeiro, bem como uma estimativa do prazo de execução do empreendimento, compatível com os prazos aceitáveis pelos Agentes Financeiros, no escopo do Programa Minha Casa Minha Vida, respeitados os limites estabelecidos no artigo 10 abaixo.

9. GARANTIA CONTRATUAL

9.1. Não haverá exigência de garantia de execução para celebração do Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária.

9.2. O desenvolvimento e a implantação do empreendimento serão assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a empresa contratada e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, pelo qual está apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação, nos termos e condições previstos pelos Agentes Financeiros que atuam com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida.

10. PRAZO DE EXECUÇÃO

10.1. O prazo máximo para execução do empreendimento imobiliário será de 54 (cinquenta e quatro) meses, sendo, no máximo, 12 (doze) meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de, no máximo, 36 (trinta e seis) meses de obra, conforme cronograma a ser pactuado junto ao Agente Financeiro, respeitadas eventuais atualizações, desde que formalizadas junto ao MUNICÍPIO.

11. CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO DO EMPREENDIMENTO, PROCESSO DE LICENCIAMENTO E DE APROVAÇÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO JUNTO AO AGENTE FINANCEIRO

11.1. Caberá a INCORPORADORA desenvolver o projeto arquitetônico completo e seu respectivo memorial descritivo de acabamentos para o necessário licenciamento nos órgãos competentes.

11.2. O empreendimento poderá conter, além das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado”, áreas de uso comum incluindo lazer e eventualmente áreas comerciais, se a localização indicar a viabilidade deste uso e estiverem previstas no Memorial de Incorporação, participando do rateio de despesas condominiais.

11.3. O número total retro previsto de unidades do empreendimento só poderá ser reduzido em “Unidades de Mercado” e desde que a INCORPORADORA demonstre não haver acréscimo ao rateio da taxa condominial relativo às “Unidades Sociais”, baseado nos Estudos de Massa ilustrativos originalmente previsto em termos de fração ideal de terreno.

11.4. O empreendimento imobiliário, em razão de sua dimensão e absorção mercadológica, poderá ser planejado com comercialização e implantação por fases, neste caso o total de “Unidades Sociais” pactuadas poderão também ser disponibilizadas proporcionalmente ao total das unidades do empreendimento, entregues em cada fase. Estas definições deverão ser consensuadas entre a INCORPORADORA e a Prefeitura Municipal.

11.5. O processo de licenciamento em todos os órgãos necessários, sejam municipais, estaduais e federais, incluindo as tratativas junto ao Agente Financeiro, é de exclusiva responsabilidade da INCORPORADORA, que deverá procedê-lo de forma diligente visando minimizar o tempo despendido para esta etapa de preparação do empreendimento.

11.6. Para viabilizar a aprovação de crédito da pessoa jurídica para a produção do

empreendimento e para a aquisição das pessoas físicas, a INCORPORADORA deverá comprovar por escrito, com documento válido e firmado pelo Agente Financeiro e apresentá-lo para a SDUH/SHS e Prefeitura Municipal até a data prevista para a assinatura do Contrato De Mandato De Alienação De Imóvel Mediante Incorporação Imobiliária, estar com sua análise de crédito atualizada e com possibilidade de contratação junto ao respectivo Agente Financeiro, considerando uma classe de crédito compatível com o porte do empreendimento.

11.7. A conformidade da análise de risco da INCORPORADORA junto ao Agente Financeiro deverá ser comprovada através de comunicação do mesmo para o MUNICÍPIO, por solicitação da empresa.

11.8. Para a agilização do início do processo de atendimento aos Pretendentes, em particular para aqueles que constituem a Demanda Pública, a INCORPORADORA deverá, tão logo tenha o projeto arquitetônico protocolado para análise de licenciamento junto ao MUNICÍPIO, tomar todas as providências cabíveis junto ao Agente Financeiro para dar início ao processo de análise e aprovação do respectivo empreendimento.

11.9. Tão logo a INCORPORADORA obtenha o licenciamento completo do empreendimento, deverá dar entrada no respectivo Cartório de Registro de Imóveis com os documentos que compõem o Memorial de Incorporação do empreendimento, tomando todas as providências que lhe forem exigidas em tempo hábil, para o seu devido registro no menor prazo possível.

11.10. Após a conclusão do registro do Memorial de Incorporação do empreendimento, em até 5 (cinco) dias úteis deverá ser encaminhada certidão atualizada ao Agente Financeiro, para viabilizar a conclusão e assinatura do contrato de crédito imobiliário, bem como encaminhadas cópias da certidão para a Prefeitura Municipal e SDUH/SHS.

12. OBRIGAÇÕES DA INCORPORADORA

12.1 À INCORPORADORA cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 14.133/2021, da Lei Fed. 4.591/1964:

- II) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela INCORPORADORA na Licitação e no seu Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data, sob pena de dar causa a rescisão contratual;
- mm) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- nn) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “Unidades Sociais” que

serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;

- oo) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- pp) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- qq) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- rr) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento formal do empreendimento no Programa Minha Casa Minha VidaPrograma Minha Casa Minha Vida, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento, como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;
- ss) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- tt) Formalizar solicitação junto à para a SDUH/SHS para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- uu) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para SDUH/SHS, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para o início das inscrições dos interessados neste empreendimento imobiliário em;
- vv) Enviar para o MUNICÍPIO e SDUH/SHS através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;
- ww) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a SDUH/SHS, solicitando protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- xx) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os candidatos a financiamento, sejam os de demanda pública como os de mercado, para análise de crédito pelo Agente Financeiro,

dentro da maior brevidade possível- As unidades destinadas à demanda pública deverão aguardar o ordenamento dos interessados realizado pela SDUH/SHS;

- yy) Disponibilizar as “Unidades Sociais” para a demanda pública pelo “preço social” definido no Edital, com eventual reajuste conforme previsto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária, incluindo eventual subsídio correspondente à fração numérica, referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “preço social”, observando as demais exigências deste Edital e do Termo de Referência, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada na Concorrência em epígrafe, diligenciando para facilitar a aprovação de crédito dos adquirentes pelo Agente Financeiro;
- zz) Alienar as “Unidades de Mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
- aaa) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- bbb) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como da SDUH/SHS e Programa NOSSA, contendo os símbolos respectivos, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela SDUH/SHS.
- ccc) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- ddd) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- eee) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;
- fff) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;
- ggg) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;

- bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;
- cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;
- dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;
- ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;
- ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;
- gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
- hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;
- ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;
- jj) Assumir a vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;

- kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;
- ll) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
- mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;
- nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
- oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes);
- pp) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações das unidades habitacionais;
- qq) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.
- rr) Apresentar cópia digitalizada do Contrato assinado com o MUNICÍPIO para a SDUH/SHS no prazo máximo de 3 dias úteis após a assinatura do mesmo.
- ss) Apresentar cópia digital da matrícula do terreno onde conste o registro da incorporação no CRI para SDUH/SHS.
- tt) Proceder a averbação do Capítulo “Programa NOSSA CASA – Preço Social” seguindo minuta apresentada pela SDUH/SHS na Matrícula do Imóvel. Apresentar matrícula com esta averbação para a SDUH/SHS.
- uu) Apresentar comprovante da aprovação e contratação com o Agente Financeiro do Financiamento Imobiliário para a SDUH/SHS no prazo de até 3 dias úteis após a assinatura do mesmo.

vv) Apresentar localização das Unidades Preço Social em implantação do empreendimento para SDUH/SHS.

13. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

13.1. O MUNICÍPIO tem como obrigação:

- a) Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- b) Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- c) Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;
- d) Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, que deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas em até 10 [dez] dias úteis, a partir da presente data, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;
- e) Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse à INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
- f) Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
- g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;
- h) Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “Unidades Sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, profissionais de segurança pública e geral, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO mediante protocolo, da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;
- i) Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
- j) Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente

exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública, em prazo condizente ao cumprimento do cronograma previsto;

k) Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação e comercialização das unidades habitacionais e de eventuais prejuízos decorrente dessa operação.

14. ACOMPANHAMENTO

14.1. Não obstante a INCORPORADORA seja a única e exclusiva responsável pela execução de todas as obras previstas neste Termo de Referência, durante sua execução, o MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto do ajuste.

15. SUBCONTRATAÇÃO

15.1. As atividades relacionadas ao objeto desta licitação poderão ser subcontratadas, desde que sejam partes não relacionada à atividade-fim.

15.2. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela INCORPORADORA.

ANEXO VII AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL.

LEILÃO N.º ____/____

PROCESSO N.º ____/____

Declaro(amos) para todos os fins de direito que (nome(s) do(s)proponente(s)), (CPF / CNPJ n.º).....tem ciência expressa da localização, descrição, características, dimensão e estado físico, em especial de conservação, do imóvel em referência, objeto da licitação em epígrafe, bem como de suas condições jurídicas e registrarias, tendo, inclusive, analisado sua documentação imobiliária, responsabilizando-se por toda e qualquer regularização necessária.

(Local e data).

(Nome/assinatura do representante legal)

ANEXO VIII AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

MODELO DE DECLARAÇÕES

A INCORPORADORA/EMPRESA _____, inscrita do CNPJ nº _____, por intermédio de seu representante legal o (a) Sr.(a) _____, portador (a) da Carteira de Identidade nº _____ e do CPF nº _____, sob penas da Lei, DECLARA, que:

- a) que atende aos requisitos referentes à qualificação técnica, nos termos do art. 67, inciso I da Lei 14.133 de 2021;
- b) que não emprega menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 anos, salvo menor, a partir de 14 anos, na condição de aprendiz, nos termos do artigo 7º, XXXIII, da Constituição;
- c) que não possui empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal;
- d) que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- e) que está ciente e concorda com as condições contidas no edital e seus anexos;

ANEXO IX AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2025

DIRETRIZES PARA CADASTRAMENTO E COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. UNIDADES SOCIAIS E UNIDADES DE MERCADO

- a. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pretendentes elegíveis e constante das listas encaminhadas pelo MUNICÍPIO, todas por um “preço social” unitário de R\$ 153.150,63 (cento e cinquenta e três mil centos e cinquenta reais e sessenta e três centavos), reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária, até completar toda a disponibilidade de “Unidades Sociais” pactuadas, conforme estabelecido neste Termo de Referência.
- b. As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “Unidades Sociais”, são denominadas “Unidades de Mercado”, e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA, a qualquer tempo após o registro da incorporação imobiliária, para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigentes no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.
- c. A comercialização das unidades habitacionais que vierem a ser ofertadas com base neste Termo de Referência obedecerá aos dispositivos contidos neste Anexo.

2. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA AS UNIDADES SOCIAIS

- a. Na elaboração da lista das famílias cadastradas a ser encaminhada pelo MUNICÍPIO à INCORPORADORA, deverá ser observado que as “Unidades Sociais” serão destinadas aos pretendentes que:
 - I. Tenham renda familiar bruta de até 03 (três) salários-mínimos federais conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro;
 - II. Não são proprietários e ou compromissários compradores e nem possuidores de financiamento de imóvel residencial em qualquer parte do território nacional; e
 - III. Não tenham sido contemplados anteriormente por quaisquer programas habitacionais promovidos pelos poderes públicos municipais, estaduais ou federal, ou outros agentes promotores públicos ou privados de atendimento habitacional.
- b. O valor do salário-mínimo que servirá de referência para enquadramento dos pretendentes aptos a concorrer as “Unidades Sociais” será aquele vigente no âmbito federal na data do primeiro atendimento e registro de cada pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário

3. DEMANDA PÚBLICA

- a. A Demanda Pública será composta das seguintes categorias, conforme previsto na Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024 e nas legislações pertinentes indicadas abaixo:
- I. Demanda municipal: aquela indicada pelo MUNICÍPIO, nos termos previstos na Resolução SDUH nº 16, de 19 de março de 2024;
 - II. Idosos ou famílias com membro(s) idoso(s), conforme determinação da Lei Federal nº 10.741/2003;
 - III. Pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s), conforme determinação da Lei Estadual nº 10.844/2001;
 - IV. Policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária, conforme determinação da Lei Estadual nº 11.023/2001; e
 - V. Demanda geral cadastrada no site do Programa NOSSA CASA.
- b. A lista a ser encaminhada para a INCORPORADORA, pelo MUNICÍPIO, deverá contemplar todos os pretendentes inscritos nas categorias acima previstas, uma vez que, para cada uma destas categorias, estabeleceu-se um percentual de unidades sociais a serem disponibilizadas, em relação ao total de “Unidades Sociais” pactuado, a saber:
- I. 10% (dez por cento) para a demanda municipal;
 - II. 3% (três por cento) para idosos ou famílias com membro(s) idoso(s);
 - III. 7% (sete por cento) para pessoa com deficiência ou famílias com membro(s) deficiente(s); e
 - IV. 4% (quatro por cento) para policiais civis e militares e agentes de segurança e escolta penitenciária
- c. Na hipótese de aplicação dos percentuais gerar fração de “Unidades Sociais”, o arredondamento será superior para as 4 (quatro) primeiras cotas, restando o saldo para atendimento da cota da demanda geral cadastrada no site;

4. CADASTRAMENTO DOS PRETENDENTES

- a. O processo de cadastramento das famílias pretendentes à aquisição das unidades habitacionais ofertadas com base neste Termo de Referência será desenvolvido pela SDUH/SHS, que será responsável pelas seguintes atividades:
- I. Definição do formulário, os meios eletrônicos de acesso e as formas de divulgação do cadastramento dos pretendentes à aquisição das moradias.
 - II. Definição de outras mídias para a divulgação do processo de cadastramento;
 - III. Realização do sorteio ordenatório para classificação das famílias interessadas;

- b. Os pretendentes, quando forem se cadastrar no empreendimento específico para concorrer a aquisição de uma “Unidade Social”, deverão realizar sua inscrição em apenas uma categoria, independentemente de sua condição permitir, em tese, habilitar-se a mais de uma delas.
- c. Não será permitido que um mesmo pretendente ou núcleo familiar concorra em mais de uma categoria, independentemente das disponibilidades de cada uma delas;

5. PROCESSO DE SORTEIO ORDENATÓRIO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. Após o recebimento da cópia da certidão comprovando o registro do Memorial de Incorporação, a SDUH/SHS promoverá com o uso de software especializado e acompanhamento de empresa certificadora, o sorteio ordenatório de cada uma das bases de dados cadastradas em cada uma das categorias;
- b. O resultado será publicado no site www.nossacasa.sp.gov.br, menu FAMÍLIAS, menu EDITAL DE INSCRIÇÕES; e Diário Oficial do MUNICÍPIO (DOM).
- c. Este sorteio será realizado nas dependências da SDUH/SHS, com transmissão pelas redes sociais, na presença dos representantes da SDUH/SHS, do MUNICÍPIO, da INCORPORADORA; e da EMPRESA CERTIFICADORA, bem como de qualquer outro interessado, em data e hora publicada previamente no site www.nossacasa.sp.gov.br, menu FAMÍLIAS, menu EDITAL DE INSCRIÇÕES. e no DOM;
- d. A partir deste sorteio, serão geradas 5 (cinco) listagens ordenadas e independentes em mídia digital, com os nomes e respectiva qualificação dos Pretendentes, para que seja procedida a convocação a aquisição das “Unidades Sociais”, respeitadas as limitações da LGPD;
- e. Estas listagens deverão ser entregues pela SDUH/SHS ao MUNICÍPIO e INCORPORADORA, sob protocolo, no prazo de até 10 dias úteis contados da data do sorteio.

6. CONVOCAÇÃO E ANÁLISE DE CRÉDITO DA DEMANDA PÚBLICA

- a. O atendimento dos pretendentes deverá ocorrer, preferencialmente, nas dependências de Órgãos do MUNICÍPIO, em área determinada, segura e suficiente para que os representantes da INCORPORADORA ou seus prepostos possam promover um atendimento eficiente;
- b. Caso o MUNICÍPIO não tenha condições de oferecer o mencionado espaço, a INCORPORADORA deverá proceder o atendimento em suas dependências, que obrigatoriamente deverá estar no MUNICÍPIO, em especial em local de fácil acesso, para atuação em horário comercial;
- c. A INCORPORADORA deverá disponibilizar recursos humanos e materiais com capacidade de atendimento suficiente para que, a cada 30 (trinta) dias, possa atender pretendentes no equivalente a duas vezes o número de “Unidades Sociais” disponíveis, visando concluir no menor prazo possível a sua comercialização;
- d. A partir do recebimento formal das listagens geradas pelo sorteio ordenatório, a INCORPORADORA terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para iniciar o processo de convocação dos pretendentes cadastrados, na ordem classificatória de cada uma das listagens e de forma

- concomitante, para ofertar as “Unidades Sociais” que estiverem disponíveis no “Espelho de Vendas”, conforme a disponibilidade de cada cota;
- e. Cada atendimento deverá ser atribuído à sua cota específica de “Unidades Sociais”, até que todas as “Unidades Sociais” disponíveis para aquela cota tenham sido contratadas junto ao Agente Financeiro;
 - f. A convocação dos pretendentes deve ser iniciada pela INCORPORADORA através do envio de carta registrada, e-mail, mensagens via celular ou outro meio definido no edital de inscrição, a partir dos dados constantes das listagens, sempre respeitando a ordem classificatória, com a orientação para que no prazo de 10 (dez) dias da sua convocação, apresentem a relação dos documentos exigidos para entrega junto ao Agente Financeiro, visando a obtenção de financiamento imobiliário, se necessário, para a aquisição das “Unidades Sociais”;
 - g. A convocação deve ser redigida com texto simples e objetivo, mencionado a razão da convocação, o Programa NOSSA CASA e incluindo a relação dos documentos necessários, bem como a data, horário e local para apresentação pessoal do pretendente ou seu preposto munido de mandato público específico. Deve ser disponibilizado um e-mail empresarial ou um telefone comercial para esclarecimentos de eventuais dúvidas;
 - h. O atendimento pessoal dos pretendentes a aquisição das “Unidades Sociais” deve ser realizado por corretores credenciados e treinados pela INCORPORADORA para apresentar todas as características do empreendimento, as condições de aquisição e de financiamento e que possam sanar quaisquer dúvidas que porventura sejam apresentadas;
 - i. Uma vez entregue pelo pretendente a documentação completa no prazo estabelecido, a INCORPORADORA deverá encaminhar as informações ao Agente Financeiro ou seus prepostos para a devida apuração de renda familiar e análise de risco, visando a eventual aprovação do crédito imobiliário pretendido;
 - j. Para efeito de enquadramento do pretendente a aquisição de “Unidades Sociais” no Programa NOSSA CASA, em especial quanto ao limite de renda familiar limitada a 3 (três) salários mínimos federais, será adotada a renda apurada pelo Agente Financeiro no momento da respectiva análise de crédito registrada no sistema;
 - k. Se identificado que a renda familiar ultrapassou o limite estabelecido, o pretendente será automaticamente excluído do processo;
 - l. Também serão automaticamente excluídos do processo aqueles pretendentes que não atenderem as normas que regem o Programa Minha Casa Minha Vida, as estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia ou as normas do Agente Financeiro, para a concessão de crédito imobiliário;
 - m. Em todos os casos de exclusão do pretendente, caberá a INCORPORADORA no prazo de 5 (cinco) dias úteis informá-lo desta condição;
 - n. Se por ocasião do primeiro atendimento ou mesmo após a respectiva análise do Agente Financeiro houver pendências documentais, estas deverão ser relatadas e notificadas sob protocolo aos respectivos pretendentes pela INCORPORADORA, para serem sanadas no prazo adicional de 10 (dez) dias úteis, a contar da respectiva comunicação, para posterior

complementação documental ao Agente Financeiro e consequente finalização do processo de eventual aprovação do crédito imobiliário;

- o. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada, deverá ser convocado pela INCORPORADORA em 5 (cinco) dias úteis para escolher a “Unidade Social” de seu interesse, dentre as que estiverem disponíveis para a sua cota específica, conforme o Espelho de Vendas atualizado;
- p. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito aprovada parcialmente, este também deverá ser convocado pela INCORPORADORA em 5 (cinco) dias úteis para definir se mantém interesse na aquisição, obrigando-se nesta hipótese a providenciar por conta própria os recursos faltantes para completar o preço total, sob pena de ser excluído do processo;
- q. Na hipótese do pretendente ter sua análise de crédito negada, deverá ser notificado pela INCORPORADORA a respeito no prazo de 5 (cinco) dias úteis, e orientado para em caso de dúvidas, se dirigir diretamente ao Agente Financeiro, sendo automaticamente excluído do processo;
- r. Nas hipóteses de desistência do pretendente à aquisição de “Unidade Social” indicado na demanda pública, de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação de seu respectivo financiamento junto ao Agente Financeiro, em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listas que compõe a demanda pública, respeitada a respectiva cota, bem como a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios. Depois de efetivada a comercialização da “Unidade Social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.
- s. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado especificando individualmente as convocações realizadas e seus estágios de atendimento, incluindo as informações daqueles que não responderam as mesmas após as diversas tentativas e, portanto, foram excluídos do processo;
- t. Semanalmente a INCORPORADORA deverá emitir relatório detalhado especificando individualmente os atendimentos realizados e seus respectivos estágios nos processos de obtenção de crédito imobiliário, incluindo as informações daquelas já concluídas com as “Unidades Sociais” selecionadas e os excluídos do processo;
- u. Ao término da comercialização de cada cota, a INCORPORADORA deverá emitir um relatório final identificando os adquirentes e suas respectivas “Unidades Sociais”;
- v. O processo de convocação deverá executado até que todas as “Unidades Sociais” tenham sido comercializadas ou que tenha se esgotado a disponibilidade de pretendentes em cada uma das listagens;
- w. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que o instrumento de aquisição e o registro na matrícula do imóvel no cartório competente incluam vedação expressa à, antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos, contados da data do contrato de aquisição das

“Unidades Sociais”, transferência a terceiros do domínio ou dos direitos reais sobre a unidade habitacional adquirida;

- x. A vedação referida no subitem anterior não se aplica à hipótese de transferência de direitos pelo adquirente para fins de constituição de garantia em favor do agente de financiamento da unidade, bem como em casos de transmissão do bem em razão de herança ou divórcio.
- y. A INCORPORADORA deverá solicitar ao Agente Financeiro que os instrumentos de aquisição das unidades habitacionais contenham cláusula de liquidação antecipada do financiamento para a hipótese de descumprimento da vedação de transferência indicada acima, bem como de possibilidade da cobrança do valor do subsídio concedido pelo Governo do Estado de São Paulo, com os devidos acréscimos legais.

7. ESGOTAMENTO DA DEMANDA PÚBLICA E RESSARCIMENTO À PREFEITURA MUNICIPAL

- a. Quando houver o esgotamento dos pretendentes categorizados em qualquer das cotas específicas que compõe a demanda pública, sem que tenham sido esgotadas as “Unidades Sociais” destinadas aos mesmos, independentemente do estágio do empreendimento, estas unidades serão automaticamente redirecionadas aos pretendentes a aquisição cadastrados, exclusivamente, na cota geral, sempre observada a ordenação classificatória correspondente;
- b. Caso a demanda pública se esgote por completo, o que será caracterizado na data em que não houver mais pretendentes a serem convocados em qualquer das listagens que compõem a demanda pública, sem que tenha sido absorvida a integralidade das “Unidades Sociais” através de contratação formal junto ao Agente Financeiro, a INCORPORADORA deverá ressarcir ao MUNICÍPIO a diferença de R\$xxx (extenso) para cada “Unidade Social” não contratada com a demanda pública;
- c. Tal esgotamento de pretendentes deverá ser obrigatoriamente comunicado ao MUNICÍPIO pela INCORPORADORA assim que identificado, de imediato, para que seja firmado no prazo de 15 (quinze) dias um documento de Confissão de Dívida, pelo qual a INCORPORADORA terá até 60 (sessenta) dias para pagamento do valor apurado para ressarcimento ou até a data de expedição do Auto de Conclusão final do empreendimento, o que ocorrer primeiro;
- d. Poderá também o MUNICÍPIO, por meios próprios identificar a situação acima mencionada, independente da comunicação retro prevista, impondo no mesmo prazo à INCORPORADORA a obrigação de firmar o mencionado documento;
- e. Uma vez realizado o pagamento do ressarcimento, estas “Unidades Sociais” remanescentes poderão ser comercializadas pela INCORPORADORA na condição de “Unidades de Mercado”;
- f. Deverão ser efetivamente ressarcidas as diferenças relativas àquelas “Unidades Sociais” que, na data prevista para pagamento no documento de Confissão de Dívida firmado, não tiverem sido alienadas a “preço social” para a demanda pública até a mencionada data, sendo permitido o abatimento do valor originalmente previsto, caso no intervalo entre a data do documento firmado e a data prevista para pagamento, eventualmente tenha(m) sido finalizado(s) o(s) processo(s) de financiamento e contratada(s) outra(s) “Unidade(s) Social(is)”, o que a empresa

vencedora demonstrará ao MUNICÍPIO através da apresentação da(s) respectiva(s) certidão(ões) de registro de alienação junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

- g. O valor do ressarcimento referido no parágrafo precedente deverá ser corrigido pela variação do INCC – Índice Nacional de Custo da Construção, publicado mensalmente pela FGV/SP, entre a data que for firmado o instrumento de mandato entre o MUNICÍPIO e a empresa vencedora e a data da formalização da Confissão de Dívida, considerando para efeito de cálculo os índices de 2 (dois) meses anteriores as datas mencionadas, para compatibilizar com as suas respectivas publicações
- h. No valor do ressarcimento, não haverá qualquer redução a que título for, seja em função dos impostos seja por conta de quaisquer custos ou despesas inerentes à comercialização destas unidades;
- i. Ficará por conta da INCORPORADORA as providências e os custos e despesas decorrentes da transferência para sua titularidade das “Unidades Sociais” remanescentes, respeitado o disposto nos parágrafos anteriores, em especial, o ressarcimento prévio do total das diferenças apuradas.