

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

PREAMBULO

Torna-se público que o Município de Franca/SP, por meio do Departamento de Planejamento de Aquisições e Contratações sito a Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca/SP, realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com o critério de julgamento por MAIOR LANCE DE UNIDADES SOCIAIS 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, conforme os autos do Processo nº 015143/2025, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 11.748/2023, Decreto Municipal nº 11.886/2024 e demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste EDITAL e em seus anexos.

DISPOSIÇÕES DESTACADAS

EDITAL DE LEILÃO Nº 00002/2025

(Processo Administrativo nº 015143/2025)

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: Dia XX/XX/XXXX às XXh (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): A participação no presente credenciamento ocorrerá por meio do Sistema de Credenciamento Eletrônico, ferramenta informatizada integrante do Portal de Compras Públicas, disponível no Portal de Compras Públicas, no endereço eletrônico (www.portaldecompraspublicas.com.br).

2.1.1. O procedimento será divulgado no Portal de Compras Públicas e no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP disponível no sítio eletrônico <https://pncp.gov.br/> (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP)

2.1.2. O Portal de Compras Públicas poderá ser acessado pela web.

1. DO 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 Federal 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.

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.

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, na Rua Frederico Moura, 1517, Bairro Cidade Nova - CEP: 14401-150, Franca, São Paulo.

1.2. Visitação do imóvel. O(s) imóvel(is) especificado(s) no Anexo I deste Edital poderá(ão) ser visitado(s) pelos interessados mediante prévio agendamento.

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

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

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.

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.

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 e, acaso o sistema eletrônico permitir, **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\$ 141.369,81 (cento e quarenta e um mil trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e um centavos) e deverão ter uma área útil interna de no mínimo 40,00 (quarenta) m², contemplando, no mínimo, 2 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. 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 320/2025).

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Participantes. Poderão participar do certame todos os interessados que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

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.

3.2.2. O licitante é responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema, ou de sua desconexão.

3.3. Cadastro no Programa Nossa Casa. Os interessados devem 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.

3.3.1. O cadastro de que trata o item 3.3. será gratuito, destina-se ao acesso às regras do Programa Nossa casa e acesso à documentação do imóvel, não constituindo registro cadastral prévio.

3.4. Consórcios. Será admitida a participação de empresas em consórcio, nas condições do artigo 15 da Lei Fed. 14.133/2021.

3.4.1. O compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito pelos consorciados, deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias contados desde a adjudicação.

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, eis que não será solicitado a exigência de capital mínimo ou de patrimônio líquido mínimo equivalente a até 10% (dez por cento) do valor estimado da contratação e/ou balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais.

3.5. Vedações. Não poderão disputar esta licitação:

3.5.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

3.5.2. autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados, observado o disposto nos §§ 2º e 4º do artigo 14 da Lei federal nº 14.133/2021;

3.5.3. 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 licitação versar sobre serviços ou fornecimento de bens a ela necessários, observado o disposto nos §§ 2º e 4º do artigo 14 da Lei federal nº 14.133/2021;

3.5.4. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.5.5. 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;

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

3.5.7. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, 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;

3.5.8. agente público do órgão ou entidade licitante;

3.5.9. aquele que não tenha representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

3.5.10. aquele que se enquadre em outra(s) hipótese(s) de proibição de participação na licitação que seja(m) definida(s) no item 2 da Parte I.

3.6. No que concerne aos itens 3.5.2 e 3.5.3, equiparam-se aos autores do projeto as empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

3.7. O impedimento de que trata o item 3.5.4 será também aplicado ao licitante 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 licitante.

3.8 Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade licitante ou contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do artigo 9º da Lei federal nº 14.133/2021.

3.9. A vedação de que trata o item 3.8 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.

2.12. Admitida a participação de pessoas jurídicas em consórcio, será vedada a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada, nos termos do artigo 15, inciso IV, da Lei federal nº 14.133/2021.

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, mormente o que se segue:

- a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;
- o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;
- 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 também 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. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

4.4. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

4.5. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos, por período dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

4.5.1. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

4.5.2. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação

4.6. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

O percentual mínimo de diferença entre os lances deverá ser de 5% (cinco 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 e, desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, 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 leiloeiro oficial ou o servidor designado (conforme definido no preâmbulo deste Edital) 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 no Departamento de Planejamento de Aquisições e Contratações sito a Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca/SP, telefone (16) 3711-9080, no horário das 8h00 às 17h00.

5.7 Em momento posterior a fase de apresentação dos lances e apenas do licitante mais bem classificado, os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicaf serão enviados por meio

do sistema, em formato digital, no prazo de 2 (duas) horas, prorrogável por igual período, para apresentar os seguintes documentos:

5.7.1. em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo (item 3.3), em relação a todos os proponentes (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):

- a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;
- c) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;
- d) 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, em se tratando de sociedade empresária estrangeira;
- e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;
- f) 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, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;
- g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n.º 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- i) 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, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;

5.7.2. instrumento de procuração, em caso de participação em grupo ou em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme os modelos constantes do Anexo III deste Edital.

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

5.8. Na etapa de que trata o item 5.7, 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://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
 - c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);
 - d) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal
- A consulta ao cadastro especificado na alínea “c” 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. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.7, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação (item 5.8), 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.

5.10. Caso o licitante vencedor não atenda aos requisitos do item 5.7 deste Edital ou descumpra as condições para a contratação (item 5.8 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 5.7 e 5.8.

6. CONTRATAÇÃO

6.1. Celebração do contrato. Após a homologação, a adjudicatária será convocada para, no prazo de 5 (cinco) 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.

6.2. 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. 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 5.11 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. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela contratada.

8.1.2. Cabe à contratada zelar pela perfeita execução do objeto do contrato, bem como pela padronização, compatibilidade, gerenciamento centralizado e qualidade dos serviços, supervisionando as atividades da subcontratada e respondendo direta e solidariamente perante o MUNICÍPIO pelo cumprimento das obrigações que forem objeto de subcontratação.

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 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.

9. IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

9.1. Obrigações. A execução do objeto deste edital atribuí 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 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.

10.2.1. A impugnação e o pedido de esclarecimento a que se refere o item 12 da Parte II poderão ser realizados por forma eletrônica, no site www.portaldecompraspublicas.com.br, devendo todos os licitantes obrigados a acessá-lo para obtenção das informações prestadas pela Leiloeiro(a), sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

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

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

10.5. 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 e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.

11.3. 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.

11.4. Os casos omissos serão solucionados pelo MUNICÍPIO.

11.5. 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.

11.6. 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.

11.7. 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.

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

11.9. 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.

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

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 – Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado nº 16, de 19 de março de 2024 - Regulamento do Programa NOSSA CASA.

Franca/SP, 14 de maio de 2025.

LUIS HENRIQUE SPIRLANDELLI
Autoridade Competente
Secretário Municipal de Infraestrutura

ANEXO I

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ITEM 01

PROCESSO nº 015143/2025

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Imóvel municipal pertencente à classe de bem dominical objeto da matrícula nº 114.019 situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado "PROLONGAMENTO DO BAIRRO SÃO JOSÉ", de forma irregular, com área de 4.679,57 m², assim descrito: Inicia-se no alinhamento da Rua Tabelião Gaudêncio Lopes Júnior, divisa com a área de recreação do loteamento denominado prolongamento do Bairro São José, propriedade do Município de Franca; daí segue pelo alinhamento da Rua Tabelião Gaudêncio Lopes Júnior, numa distância de 18,29 metros curvilíneos; daí a direita, ainda pelo alinhamento desta rua, numa distância de 38,26 metros curvilíneos; daí, deflete a esquerda, pelo alinhamento desta rua, em concordância e alinhamento da Rua Ângelo Pedro, numa distância de 6,46 metros curvilíneos; daí, à esquerda, pelo alinhamento da Rua Ângelo Pedro, numa distância de 44,16 metros; daí, à esquerda, pelo alinhamento desta rua, numa distância de 29,41 metros curvilíneos; daí, à esquerda, pelo alinhamento desta rua, numa distância de 27,93 metros; daí, deflete à esquerda, ainda pelo alinhamento desta rua, em concordância e alinhamento da Rua André Marconi, numa distância de 12,09 metros curvilíneos; daí, a esquerda pelo alinhamento da Rua André Marconi, numa distância de 13,32 metros; daí deflete à esquerda, confrontando com a área de recreação do loteamento denominado Prolongamento do Bairro São José, numa distância de 91,00 metros curvilíneos; até o ponto onde teve início e finda a presente descrição

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 114.019 situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um terreno, situado na cidade de Franca/SP, 1º Subdistrito, de forma irregular, com área de 4.679,57 m², com frentes para as Ruas Tabelião Galdêncio Lopes Júnior, Ângelo Pedro e André Marconi, no loteamento denominado "Prolongamento do Bairro São José".

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Se desconhece ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO (consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº015143/2025)

R\$ 3.900.515,00 (três milhões, novecentos mil, quinhentos e quinze reais).

ANEXO II

COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE (VIDE DOCUMENTO EM APARTADO).

ANEXO III

MODELOS DE PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAR EM GRUPO

EDITAL DE LEILÃO Nº 00002/2025

(Processo Administrativo nº 015143/2025)

..... (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 00002/2025, Processo nº 015143/2025**, promovida pelo Município de _____, para venda do imóvel localizado em _____ - 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

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 015143/2025

EDITAL DE LEILÃO Nº 00002/2025

CONTRATO Nº _____

Termo de contrato DE MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado entre o Município de Franca/SP 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 00002/2025

O(A) Município de Franca/SP, por intermédio do(a) Secretaria Municipal de Infraestrutura, sediado(a) em Franca/SP, neste ato representado(a) pelo(a) Senhor(a) Luiz Henrique Spirlandelli, CPF _____, no uso da competência conferida pelo Decreto-Lei nº 233, de 28 de abril de 1970, e pela legislação aplicável, considerando o resultado obtido conforme o Edital do Leilão nº 00002/2025, em face da adjudicação efetuada no Leilão indicado em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 11.748/2023, Decreto Municipal nº 11.886/2024 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 imóvel municipal pertencente à classe de bem dominical objeto da matrícula nº 114.019 situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado "PROLONGAMENTO DO BAIRRO SÃO JOSÉ", de forma irregular, com área de 4.679,57 m², de propriedade do MUNICÍPIO DE FRANCA/SP 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\$ 3.900.515,00 (três milhões, novecentos mil, quinhentos e quinze reais), conforme laudo de avaliação, datado de 29/09/2022 e sua alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 9.353, de 4 de abril de 2023 e Resolução SDUH 16, de 19 de março de 2024.

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 [POR EXTENSO] 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 de [NÚMERO DE UNIDADES POR EXTENSO] 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 [ÁREA EM METROS QUADRADOS POR EXTENSO] e área do respectivo lote de (ÁREA EM METROS QUADRADOS POR EXTENSO), 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\$ [POR EXTENSO], 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 54 (cinquenta e quatro) meses, sendo, no máximo 18 (dezoito) 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.

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 [POR EXTENSO] 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 uteis 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\$ [POR EXTENSO], 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:

[]

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.

Franca/SP, 14 de maio de 2025.

MUNICÍPIO

INCORPORADORA

TESTEMUNHAS:

(nome, RG e CPF)

(nome, RG e CPF)

ANEXO V

MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

**PROCURAÇÃO PARA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
INSTRUMENTO PÚBLICO**

OUTORGANTE: Município de _____, pessoa jurídica de direito público interno com sede neste Município, à Rua ____ (endereço completo), inscrito no CNPJ/MF sob n.º _____, representado nesse ato por seu Prefeito _____

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 n.º _____ realizada pelo OUTORGANTE e à conclusão dos negócios tendentes à alienação das frações ideais do imóvel situado na rua _____, matrícula n.º _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____, nos termos do §1º do art. 31 da Lei Federal n.º 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 conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

Município/SP, (dia), (mês), (ano)

(PREFEITO)
OUTORGANTE

(PRESIDENTE / DIRETOR)
OUTORGADA

ANEXO VI**TERMO DE REFERÊNCIA PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA****1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO**

Número da Requisição: 008/2025

Leilão 02/2025

Processo:

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

Alienação do imóvel público localizado no Prolongamento do Bairro São José, destinada à implementação de um empreendimento imobiliário por meio de incorporação por mandato, em conformidade com as normas e condições estabelecidas pelo Programa NOSSA CASA. O presente Termo de Referência tem como objetivo definir as diretrizes gerais para a alienação do referido imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I do Edital, assegurando o cumprimento dos requisitos e parâmetros do referido programa.

2.1. O objeto da presente contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme previsão do artigo 34 do Decreto Municipal nº 11.748/23, se caracterizando como bens de uso comum, conforme justificativas apresentadas no Estudo Técnico Preliminar de referência.

2.2. O instrumento contratual a ser firmado oferecerá maiores detalhamentos das regras que serão aplicadas em relação à vigência da contratação.

2.3. O prazo de vigência da contratação é de 54 meses contados da assinatura do respectivo contrato, na forma do que estabelece o artigo 105 da Lei nº 14.133/2021.

| ITEM | ESPECIFICAÇÃO | UNIDADE DE MEDIDA | QUANTIDADE DE APARTAMENTOS QUE EQUIVALEM AO TERRENO | VALOR TOTAL DO TERRENO CONFORME AVALIAÇÃO DA SUBSECRETARIA DE HABITAÇÃO SOCIAL |
|------|---|-------------------|---|--|
| 1 | LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL DESTINADO A CONSTRUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA | UND | 57 | R\$ 3.900.515,00 |

3. 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;

4. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O objeto da presente licitação é a alienação do imóvel público, para implantação de empreendimento imobiliário vertical para produção e alienação de, no mínimo, **192 (cento e noventa e dois) apartamentos**, sendo parte delas destinadas à Demanda Pública a Preço Social e o restante das unidades podendo ser destinada para livre comercialização a mercado.

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

A área em questão é situada no loteamento denominado Prolongamento do Bairro São José, mais especificamente na Rua Gaudêncio Lopes Junior, conforme autorização legislativa concedida pela Lei Municipal nº 9.353/2023, alienação na qual o Município será remunerado através da reserva de no mínimo 57 (cinquenta e sete) unidades habitacionais autônomas padrão, devidamente finalizadas e legalizadas, destinadas à demanda pública e comercializadas a preço social, as quais são denominadas “Unidades Sociais”.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

A presente descrição corresponde à realização de leilão para Alienação de imóvel público situado no Prolongamento do Bairro São José, visando o desenvolvimento de um empreendimento imobiliário, por meio de incorporação por mandato, respeitadas as normas e condições do Programa NOSSA CASA e das demais legislações vigentes e disposições das normas previstas no edital e no presente Termo de Referência.

6. REGIME DE EXECUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento imobiliário será desenvolvido por meio de mandato outorgado pela Prefeitura Municipal à incorporadora, nos termos do art. 31 da Lei Federal 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.

Na execução do empreendimento, a empresa vencedora deverá atender as normas legais que instituem parâmetros urbanísticos e de acessibilidade anexas ao edital, entre as quais:

- Lei Federal nº 13.146/2015
- Decreto Federal nº 9.451/2018
- NBR 9.050
- Lei Municipal nº 371/2021
- Lei Municipal nº 432/2024

7. CONTRAPARTIDA DO MUNICÍPIO:

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, 57 (cinquenta e sete) unidades habitacionais, autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social, denominadas “Unidades Sociais”.

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

Preço da unidade social x fração = valor pecuniário (R\$)

Subsídio (R\$) = valor pecuniário / número total de unidades a preço social da proposta vencedora da licitação

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

8. TIPOLOGIA BÁSICA DAS UNIDADES SOCIAIS E PREÇO SOCIAL

a. As “Unidades Sociais” serão oferecidas pelo preço social unitário de R\$ 141.369,81 (cento e quarenta e um mil trezentos e sessenta e nove reais e oitenta e um centavos), reajustável conforme o disposto na Minuta do Contrato de Mandato de Incorporação Imobiliária.

b. 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 40,00 (quarenta) metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga indeterminada para veículos;

c. 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;

d. 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.

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

f. O empreendimento, deverá respeitar as normas legais que instituem parâmetros urbanísticos e de acessibilidade anexas ao edital, entre as quais:

- Lei Federal nº 13.146/2015
- Decreto Federal nº 9.451/2018
- NBR 9.050
- Lei Municipal nº 371/2021
- Lei Municipal nº 432/2024

9. COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES:

A destinação e as condições de comercialização das “Unidades Sociais” e das “Unidades de Mercado” deverão observar as condições previstas no anexo X do edital do leilão 02/2025.

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.

10. VISITA TÉCNICA:

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.

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. 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.

11. PROPOSTA

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.

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.

12. GARANTIA CONTRATUAL

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

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 esta 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.

13. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo máximo para execução do empreendimento imobiliário será de 54 (cinquenta e quatro) meses, sendo, no máximo 18 (dezoito) 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.

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

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

O empreendimento deverá 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.

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.

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 consensualizadas entre a INCORPORADORA e a Prefeitura Municipal. 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.

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.

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.

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. 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.

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.

15. OBRIGAÇÕES 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 e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 14.133/2021, da Lei Fed. 4.591/1964:

- 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;
- Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- 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;
- 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;
- 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;
- Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- 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, 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;

- 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;
- 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.
- 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.
- 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;
- 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;
- 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 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;
- 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;
- Alienar as “Unidades de Mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;

- 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;
- 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.
- Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;

- 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;
- 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;
- Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;
- 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 efetivadas unidades autônomas aos respectivos adquirentes;
- 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 daposse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;
- Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;
- Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
- 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;
- Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultantes 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;
- 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);
- 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;
- 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.
- Apresentar cópia digitalizada do Contrato assinado com o MUNICÍPIO para s SDUH/SHS no prazo máximo de 3 dias úteis após a assinatura do mesmo.

- Apresentar cópia digital da matrícula do terreno onde conste o registro da incorporação no CRI para SDUH/SHS.
- 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.
- 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.
- Apresentar localização das Unidades Preço Social em implantação do empreendimento para SDUH/SHS.

16. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO tem como obrigação:

- 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;
- Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “Unidades Sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSACASA, 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;

- Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
- 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;
- 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 decorrentes dessa operação

17. ACOMPANHAMENTO

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.

18. SUBCONTRATAÇÃO

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

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

19. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E RECEBIMENTO

Recebimento do Objeto

O recebimento do empreendimento fica vinculado a expedição do HABITE-SE pela Prefeitura Municipal, sendo o referido documento, em consonância com a legislação que regula sua emissão, o ateste de conclusão do contrato, reservando -se a Municipalidade o direito de, caso entenda necessário, exigir adequações no empreendimento, de natureza arquitetônica e/ou documental, com base em relatório técnico exarado por profissional técnico indicado como preposto para verificações que a contratação por ventura enseje.

20. FORMAS E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DE FORNECEDOR

- **Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

O lance vencedor será a proposta que ofertar o maior número de unidades sociais. 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. Persistindo novamente empate, sem lances nesta categoria, será aplicado o critério do item 4.7.1 do 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.

- **Exigências de Habilitação**

Para fins de habilitação, o licitante deverá comprovar que preenche o conjunto de informações e documentos necessários e suficientes para demonstrar sua capacidade em realizar o objeto da licitação, nos termos do que estabelece o artigo 62 da Lei 14.133/2021 e de acordo com as disposições normativas previstas no artigo 80 e seguintes do Decreto Municipal nº 11.748/23.

As informações e documentos exigidos serão pormenorizados oportunamente na minuta de edital de abertura do processo licitatório, devendo contemplar a Habilitação Jurídica; Técnica; Fiscal, Social e Trabalhista; Econômico-financeira.

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.

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.

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.

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

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 no Departamento de Planejamento de Aquisições e Contratações sito a Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca/SP, telefone (16) 3711-9080, no horário das 8h00 às 17h00.

5.7. Em momento posterior a fase de apresentação dos lances e apenas do licitante mais bem classificado, os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicafe serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de 2 (duas) horas, prorrogável por igual período, para apresentar os seguintes documentos:

5.7.1. em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo (item 3.3), em relação a todos os proponentes (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):

a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;

- c) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;
- d) 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, em se tratando de sociedade empresária estrangeira;
- e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;
- f) 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, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;
- g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta n.º 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;
- i) 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, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 5.452, de 1º de maio de 1943;
- 5.7.2. instrumento de procuração, em caso de participação em grupo ou em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme os modelos constantes do Anexo III deste Edital.
- 5.7.3. termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo VII deste Edital.
- 5.8. Na etapa de que trata o item 5.7, 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://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

d) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal

A consulta ao cadastro especificado na alínea “c” 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. Caso tenha sido definido no preâmbulo deste Edital a realização desta licitação sob a responsabilidade de Leiloeiro Oficial, este deverá realizar sua prestação de contas ao MUNICÍPIO conforme a disciplina do contrato de prestação de serviços especificado na mesma disposição deste instrumento convocatório. 5.10. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.7, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação (item 5.8), 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 5.7 deste Edital ou descumpra as condições para a contratação (item 5.8 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 5.7 e 5.8.

21. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para viabilização do pretense leilão, a Municipalidade disporá da área a ser alienada, a qual foi avaliada no valor de R\$ 3.900.515,00 (três milhões, novecentos mil e quinhentos e quinze reais), conforme aprovado pela Câmara Municipal, através da Lei Municipal nº 9.353/2023.

Franca, 06 de março de 2025

Vanessa Brunetto Pereira Borges
Secretaria De Infraestrutura

ANEXO VII

TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL

EDITAL DE LEILÃO Nº 00002/2025

(Processo Administrativo nº 015143/2025)

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

RESOLUÇÃO – REGULAMENTO DO PROGRAMA NOSSA CASA (VIDE DOCUMENTO EM APARTADO)