

EDITAL de LICITAÇÃO

LICITAÇÃO Nº 079/2023

PROCESSO GERAL Nº 10.48.079

OBJETO:

PERMUTA DE ÁREA POR UNIDADES HABITACIONAIS

CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

MAIOR OFERTA

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Sumário

1.	DO OBJETO DA LICITAÇÃO	3
2.	DOS BENS ADMITIDOS PARA PERMUTA	3
3.	DA VIGÊNCIA E DOS PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO	4
4.	DO VALOR DA LICITAÇÃO	4
5.	DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	4
6.	DA CAUÇÃO	5
7.	DA VISTORIA TÉCNICA	5
8.	DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL	5
9.	DO PROCEDIMENTO GERAL	6
10.	DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO	6
11.	DOS SEGUROS	7
12.	DA PROPOSTA COMERCIAL	7
13.	DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	8
14.	DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E DA HABILITAÇÃO	8
15.	DOS RECURSOS	10
16.	DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO	11
17.	DA CONTRATAÇÃO	12
18.	DAS PENALIDADES	13
19.	DA IMPLANTAÇÃO	13
20.	DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO	14
21.	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	14
22.	DOS ANEXOS	14
	ANEXO 1 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO	16
	ANEXO 2 – ÁREA OBJETO DA PERMUTA.	21
	ANEXO 3 – DIRETRIZES PARA AS HABITAÇÕES – PRONTAS OU ENTREGA FUTURA	24
1.	<i>Diretrizes Gerais</i>	24
1.1.	Legislação, normas e instruções técnicas	24
1.2.	Aprovação perante os órgãos competentes	24
2.	<i>Diretrizes para os Empreendimentos Habitacionais</i>	24
3.	<i>Da Garantia para transferência definitiva antecipada.</i>	27
	ANEXO 4 - MODELOS E DECLARAÇÕES	29
4.1	MODELO DE DECLARAÇÃO DE SUJEIÇÃO AO EDITAL	29
4.2	CARTA CREDENCIAL	30
4.3	MODELO DE DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA E ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO	31
4.4	MINUTA DE PROPOSTA COMERCIAL	33
	ANEXO 5 – MINUTA DE CONTRATO	34
1.	CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto do Contrato	34
2.	CLÁUSULA SEGUNDA – Da Efetivação da Permuta	34
3.	CLÁUSULA TERCEIRA – DA área OBJETO Da PERMUTA	35
4.	CLÁUSULA QUARTA – Dos Prazos para Efetivação da Permuta	35
5.	CLÁUSULA QUINTA – Da Vigência Contratual	36
6.	CLÁUSULA SEXTA – Das Obrigações da PERMUTANTE	36
7.	CLÁUSULA SÉTIMA – Das Obrigações e Responsabilidades da CDHU	38
8.	CLÁUSULA OITAVA - Do Valor do Contrato	39
9.	CLÁUSULA NONA – Da Responsabilidade da PERMUTANTE	39
10.	CLÁUSULA DÉCIMA – Das Garantias	40
11.	CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Da Irrevogabilidade	41
12.	CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Das Penalidades	41
13.	CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da Extinção do Contrato	42
14.	CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das Disposições Gerais	43
15.	CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DOCUMENTAÇÃO INTEGRANTE	44
16.	CLÁUSULA DÉCIMA sexta - DO FORO	44
	ANEXO 6 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS OU ATOS JURÍDICOS ANÁLOGOS)	45
	ANEXO 7 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TRIBUNAL	47

A Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, situada na Rua Boa Vista, 170 - Edifício C.I.D.A.D.E. I - Centro - São Paulo - SP, doravante denominada simplesmente CDHU, torna público que se acha aberta em sua sede a presente Licitação nº 079/2023, no modo **DISPUTA ABERTA**, pelo critério de julgamento de **MAIOR OFERTA**, objetivando selecionar a proposta mais vantajosa para **PERMUTA DE ÁREA POR UNIDADES HABITACIONAIS PRONTAS OU PARA ENTREGA FUTURA**, que será regida pelas disposições da Lei Federal nº 13.303/2016 e do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e do Código de Conduta e Integridade da CDHU, sem prejuízo das demais legislações pertinentes.

1. DO OBJETO DA LICITAÇÃO

- 1.1. O objeto desta Licitação é a permuta da área descrita no *Anexo 2 deste Edital – Área Objeto da Permuta*, por bens na forma descrita nos seguintes subitens:
 - 1.1.1. Unidades Habitacionais prontas, que atendam as especificações constantes do Anexo 3 deste Edital, regularizadas e aptas a serem habitadas, para serem entregues no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data da homologação desta licitação; e/ou
 - 1.1.2. Unidades Habitacionais em construção ou a construir, que atendam às especificações constantes do Anexo 3 deste Edital, cujos projetos estejam aprovados e licenciados e com unidades autônomas ou frações ideais registradas no competente serviço de registro imobiliário, para serem entregues no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses
- 1.2. A permuta será precedida da assinatura de contrato particular de promessa, conforme permissivo do art. 533, nos termos dos artigos 1.417 e 1.418, todos do Código Civil Brasileiro, celebrado com observância do disposto no item 17 do Edital e seu Anexo 5, conforme o caso – Minuta de Contrato.
- 1.3. O imóvel será alienado com a natureza *AD CORPUS*, nos termos do art. 500, § 3º, do Código Civil, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias para a regularização documental, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a total responsabilidade do adjudicatário.

2. DOS BENS ADMITIDOS PARA PERMUTA

- 2.1 Unidades Habitacionais
 - 2.1.1 Admite-se a permuta por, no mínimo, 283 unidades habitacionais, que atendam as especificações contidas no Anexo 3 – Diretrizes para as Habitações – Prontas ou Entrega Futura deste Edital, devidamente registradas na matrícula e no cadastro municipal competente.
 - 2.1.1.1 As habitações prontas deverão ostentar plenas condições de habitabilidades, sem ocupação anterior e com data de habite-se não superior a 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data da publicação no Diário Oficial do Estado do ato adjudicatório deste certame.
 - 2.1.1.2 As condições de habitabilidade serão aferidas pela CDHU em laudo técnico de constatação.
 - 2.2 Unidades Habitacionais para Entrega Futura.
 - 2.2.1 Para entrega futura, além da observância das especificações contidas no Anexo 3 – Diretrizes para as Habitações – Prontas ou Entrega Futura deste Edital, para serem entregues à CDHU concluídas e averbadas no competente serviço de registro de imóveis, na elaboração de sua proposta a proponente deverá considerar que:

- 2.2.2 A implantação implica o desenvolvimento, por conta e risco da proponente, de todas as atividades necessárias para entregar as habitações mencionadas no subitem 2.2.1 supra, especialmente, mas sem se limitar, à elaboração de todos os estudos e projetos necessários, solicitação e obtenção das aprovações e licenças exigíveis, parcelamentos de solo, incorporações imobiliárias execução das obras e serviços e averbações.
- 2.2.3 A entrega das unidades deverá se dar no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da celebração do Contrato de Permuta (Anexo 5).
- 2.2.4 Eventuais outorgas onerosas da elevação do coeficiente construtivo terão seus custos suportados pela proponente vencedora.
- 2.2.5 As unidades habitacionais deverão apresentar projeto aprovado pelos órgãos competentes, com a incorporação averbada no competente serviço de registro de imóveis, não se admitindo qualquer ônus ou gravame sobre tais bens.
- 2.3 As habitações serão destinadas às famílias indicadas pela CDHU no âmbito dos seus programas e ações públicos desenvolvidos no Município.
- 2.4 As habitações deverão estar localizadas no território do Município de Campinas, em área urbana dotada de toda infraestrutura urbana necessária, podendo ser distribuídas em condomínios ou agrupamentos, desde que estes não tenham menos do que 10 (dez) unidades.

3. DA VIGÊNCIA E DOS PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO

- 3.1 A vigência do contrato decorrente desta licitação terá início a partir de sua assinatura, encerrando-se com a emissão do Termo de Encerramento e Liquidação das Obrigações.

4. DO VALOR DA LICITAÇÃO

- 4.1 O valor mínimo da contratação é de R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais), valor correspondente ao valor de avaliação da área objeto da Permuta.
- 4.1.1 O valor constante do item 4.1 equivale ao valor total do número mínimo das unidades habitacionais prontas e/ou para entrega futura fixados no item 2.1.1 deste Edital.
- 4.2 A data base da avaliação da área, realizada pela CDHU, é julho de 2023.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 5.1 Poderão participar desta Licitação, nos termos deste Edital, pessoas físicas e jurídicas, fundo de investimento, entidade de Previdência Complementar, isoladamente ou em consórcio, de acordo com os termos do Edital, desde que:
- a) Apresentem Declaração de Sujeição ao Edital, conforme Anexo 4.1.
- 5.2 Não poderão participar deste certame as empresas que incorram nos impedimentos previstos no artigo 38 da Lei nº 13.303/16 e no artigo 65 do Regulamento de Licitações e Contratos (RILC) da CDHU.
- 5.3 Tratando-se de proposta que envolva entrega futura de unidades habitacionais a pessoa física proponente deverá associar-se com pessoa jurídica encarregada da implantação das mesmas, e esta deverá preencher todas as condições exigidas neste Edital para as pessoas jurídicas.
- 5.3.1 Na hipótese do subitem 5.3 a proposta deverá ser subscrita por todos proponentes
- 5.3.2 A associação a que se refere o subitem 5.3 deverá estar devidamente formalizada pelos interessados, comprovado por meio de documento que comprove a referida associação.

6 DA CAUÇÃO

- 6.1 É requisito para a habilitação a comprovação do recolhimento da caução no valor de R\$ 2.875.000,00 (dois milhões, oitocentos e setenta e cinco mil reais), correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação e deverá ser prestada, no máximo até a data de recebimento das propostas, na forma do subitem 6.2 deste Edital.
- 6.2 A caução a que se refere o item 6.1, retro, será depositada na conta bancária nº 139583-1, Ag. 1897-X do Banco do Brasil.
- 6.3 A caução dos licitantes será restituída mediante solicitação escrita após a assinatura do contrato correspondente, salvo na hipótese de o interessado não apresentar proposta, quando poderá solicitar a sua devolução a qualquer momento.
- 6.4 A recusa injustificada do licitante vencedor em assinar o contrato, dentro do prazo estabelecido pela CDHU, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, e enseja, a título de penalidade, a perda do direito de restituição da caução.

7 DA VISTORIA TÉCNICA

- 7.1 A vistoria técnica da área que integra o objeto desta licitação não é obrigatória e poderá ser realizada no endereço descrito no Anexo 2.
- 7.2 Caso a licitante opte pela não realização da vistoria técnica assumirá inteiramente a responsabilidade de cumprir as suas obrigações em conformidade com todas as condições e exigências estabelecidas neste Edital e no contrato, sendo que não caberá, em tempo algum e para quaisquer fins, alegação de desconhecimento das condições e situações da área integrante desta Licitação.
- 7.3 Caso a licitante opte pela realização da vistoria técnica deverá agendar previamente o horário juntamente à Superintendência de Administração e Serviços – Gerência de Vigilância do Imobiliário, das 10h às 12h30 e das 13h30 às 15h, na Rua Boa Vista, 170 – Mezanino – Bloco 5, Centro, São Paulo/SP, ou pelo e-mail: focintra@apoioicdhu.sp.gov.br.

8 DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

- 8.1 As licitantes poderão solicitar esclarecimentos ou impugnar o Edital, por escrito, em até 5 (cinco) dias úteis imediatamente anteriores à data da sessão de abertura do procedimento, à Gerência de Licitações, das 10h às 12h30 e das 13h30 às 15h, na Rua Boa Vista, 170 – 11º andar – Bloco 3, Centro, São Paulo/SP, ou pelo e-mail: licitacao@cdhu.sp.gov.br.
- 8.2 Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações ao Edital serão respondidos pela Gerência de Licitações até o dia útil imediatamente anterior à sessão de abertura do certame.
- 8.3 Se os pedidos de esclarecimento ou as impugnações ao Edital não forem respondidos no prazo fixado no subitem anterior, a abertura da licitação será adiada, exceto se as questões apresentadas forem consideradas impertinentes ao objeto ou de caráter meramente protelatório à licitação.
- 8.4 Somente deverão ser consideradas as informações prestadas por escrito pela CDHU.
- 8.5 Os esclarecimentos prestados serão disponibilizados no endereço eletrônico da CDHU, <https://www.cdhu.sp.gov.br>, sendo de responsabilidade das licitantes seu acesso.
- 8.6 No caso de ausência de solicitação, pelas licitantes, de esclarecimentos adicionais aos fornecidos neste Edital pressupõe-se que os elementos constantes deste ato convocatório são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, qualquer reclamação

posterior.

9 DO PROCEDIMENTO GERAL

- 9.1 Os licitantes deverão apresentar seus envelopes no dia 07/03/2024 às 10 horas, na Rua Boa Vista, nº 170, Edifício CIDADE I – 11º andar bloco 03 – Sala de Licitações, Centro, São Paulo – SP, ocasião em que se dará a sessão de abertura da licitação.
- 9.2 Os interessados que acudirem ao presente certame devem atentar ao horário fixado para entrega dos envelopes, e ainda para o tempo que possa ser despendido com sua identificação na recepção do prédio e na espera por elevadores, pois eventuais atrasos, ainda que mínimos, não serão tolerados.
- 9.3 Os documentos e as propostas serão rubricados pelos membros da Comissão Permanente da Licitação e pelos licitantes credenciados presentes à sessão.
- 9.4 Ficará aberta aos licitantes a possibilidade de examinar a documentação e as propostas.

10 DA ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO

- 10.1 A documentação de cada proponente deverá ser entregue na CDHU, unicamente na data de recebimento da documentação, em dois envelopes separados, lacrados, rubricados e identificados da seguinte forma:

ENVELOPE Nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL

LICITAÇÃO Nº ___/___

DENOMINAÇÃO DA LICITANTE: _____

OBJETO: _____

ENVELOPE Nº 2 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

LICITAÇÃO Nº ___/___

DENOMINAÇÃO DA LICITANTE: _____

OBJETO: _____

- 10.2 O conteúdo dos envelopes será apresentado cada qual em uma única via impressa, no idioma português, com todos os elementos de cada um dos envelopes agrupados em pastas, cadernos ou volumes, com suas folhas rubricadas e numeradas sequencialmente da primeira à última, independentemente de estarem montadas em mais de um volume, de forma que a numeração da última folha reflita exatamente a quantidade total de folhas da respectiva documentação.
- 10.2.1 Fora dos envelopes deverá ser apresentada a Declaração de Sujeição ao Edital (Anexo 4.1).
- 10.2.2 Carta, conforme minuta anexa a este Edital (Anexo 4.2), com indicação de pessoa (s) credenciada (s) a representar (em) o licitante e praticar todo e qualquer ato previsto ou referente ao processo da licitação, inclusive e especialmente desistir do direito de interposição de recurso, bem como para encaminhamento da Documentação de Habilitação, assinada pelo seu representante legal.
- i. A comprovação de poderes para indicação de pessoa credenciada poderá ser feita por instrumento público ou particular.
 - ii. Se por instrumento particular, deverá obrigatoriamente estar acompanhado de documento comprobatório de poderes.
 - iii. Caso o representante na sessão de abertura seja sócio proprietário, deverá juntar uma cópia do Contrato Social, do Ato Constitutivo, do Estatuto com a respectiva ata de eleição ou de Certidão Simplificada da Junta Comercial devidamente

autenticados, para atendimento ao exigido na alínea “i” deste subitem.

- iv. A não indicação de representante ou a não participação de sócio (s) ou diretor(es) estatutário(s) apto(s) para tanto, implica a impossibilidade de participação durante a sessão pública no que concerne à defesa dos interesses da proponente.

II DOS SEGUROS

- 11.1 Para a proposta vinculada à entrega futura, a assinatura do CONTRATO fica condicionada a apresentação das seguintes garantias adicionais:
- a) Seguro Garantia Executante Construtor (SGC), para garantir a sua substituição e/ou da CONSTRUTORA, a retomada, a finalização das obras e a legalização do empreendimento, cuja vigência deve ser mantida até 60 dias após o final da obra; ou
 - b) Apólice de Seguro de Riscos de Engenharia (SRE), para garantir a indenização por prejuízos decorrentes de acidentes ocorridos durante a execução da obra, dos quais possam resultar danos ou destruição das obras de engenharia civil, cuja vigência deve ser mantida até a conclusão da obra; e
 - c) Apólice de Seguro Garantia Pós Entrega (SGPE), para garantir o reembolso aos adquirentes das unidades do custo de manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção ocorridos após a expedição do *Habite-se*, com vigência de 60 (sessenta) meses a partir da expedição do *Habite-se*.
- 11.2 A garantia prestada deverá permanecer vigente até a emissão do Termo de Liquidação da Obrigação assumida pela PERMUTANTE.
- 11.3 A CDHU fica autorizada pela PERMUTANTE, a partir da assinatura do contrato, a promover perante a entidade responsável pela garantia o levantamento de valor devido em decorrência de aplicação de penalidade de multa, nos termos deste Edital.
- 11.4 Verificada a hipótese do subitem anterior, e não rescindido o contrato, a PERMUTANTE ficará obrigada a efetuar a reposição da garantia, no valor correspondente ao levantamento feito, no prazo de 7 (sete) dias corridos, contados da data de recepção da notificação do respectivo abatimento, sob pena de retenção dos pagamentos subsequentes até o limite suficiente para complementar a garantia.
- 11.5 A garantia prestada pela PERMUTANTE será liberada ou restituída após a execução do objeto contratado e a emissão do Termo de Recebimento e Liquidação da Obrigação, incluindo todas as obrigações acessórias previstas no contrato e inerentes à obra, mediante apresentação de Certidão Negativa de Débitos Previdenciários e de Terceiros junto à Receita Federal relativa à baixa da matrícula do CNO (Cadastro Nacional de Obras), e nos casos em que não haja obrigatoriedade desta matrícula a liberação da garantia prestada se dará mediante apresentação de sua dispensa, em conformidade com a legislação vigente.

12 DA PROPOSTA COMERCIAL

- 12.1 O Envelope nº 1 – Proposta Comercial deverá conter:
- a) Proposta Comercial, preenchida conforme minuta anexa a este Edital (Anexo 4.5), devidamente assinada por responsável legal do licitante, e, se for o caso, com sua identificação e cargo, com indicação do CNPJ e da denominação da empresa (ou empresas, no caso de Consórcio) na qual conste:
 - i. A quantidade de habitações ofertadas, respeitado o mínimo de habitações fixado no subitem 2.1 deste Edital, conforme o caso;

- b) Tratando-se de permuta por unidades habitacionais prontas:
 - i. laudo de avaliação destacando o valor das unidades,
 - ii. relação dos empreendimentos e respectivos números de unidades, identificando sua localização,
 - iii. Certidão de Conclusão das Obras (Habite-se) de cada um dos empreendimentos, emitido pelo Município;
 - iv. matrículas atualizadas das incorporações e das respectivas unidades habitacionais;
 - v. Certidões negativas abrangendo ações de falência, recuperação judicial, ações cíveis reipersecutórias, do foro da sede da empresa e/ou pessoa física proponente.
 - c) Tratando-se de permuta por unidades para entrega futura, total ou parcial:
 - i. Projetos de cada um dos empreendimentos, devidamente aprovados pelos órgãos competentes,
 - ii. orçamento analítico elaborado para a produção dos empreendimentos propostos, contemplando todos os investimentos previstos para sua produção, inclusive BDI;
 - iii. matrícula atualizada constando o registro da incorporação imobiliária dos projetos mencionados no subitem c.1, acima.
 - iv. Certidões negativas abrangendo ações de falência, recuperação judicial, ações cíveis reipersecutórias, do foro da sede da empresa e/ou pessoa física proponente.
- 12.2 A Proposta Comercial terá prazo de validade de 90 (noventa dias), contado a partir da data de recebimento da documentação, mantidas todas as suas condições durante este período, considerada a data base da proposta.
- 12.3 É vedado aos licitantes inserir quaisquer informações ou documentos complementares nas propostas comerciais além daqueles solicitados, não sendo aceito documento em parte manuscrito ou integralmente lavrado de próprio punho por representante da empresa, sob pena de desclassificação.
- 12.4 No caso de discrepância entre os números grafados em algarismos e por extenso, prevalecerá o valor por extenso.
- 12.5 Durante o processo licitatório, não cabe desistência de propostas, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão Permanente de Licitações.
- 12.6 Eventuais erros ou irregularidades meramente formais na apresentação da proposta, desde que não comprometa seu conteúdo e seja irrelevante face à isonomia do certame, serão relevados pela Comissão Permanente de Licitação, que procederá a correção de ofício.
- 12.7 É vedada a apresentação, pelo mesmo licitante, de propostas alternativas, ou de figurar, o mesmo licitante, em mais de uma proposta, sob pena de desclassificação.

13 DA DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

- 13.1 O Envelope nº 2 – Documentação de Habilitação deverá conter os documentos relacionados no Anexo 1 – Documentação de Habilitação, deste Edital e, também:

14 DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS E DA HABILITAÇÃO

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

- 14.1 O critério de julgamento da presente Licitação é o da “maior oferta”, e a Comissão Permanente de Licitações julgará e classificará as propostas pelo critério de maior número de unidades habitacionais ofertadas, observada a legislação em vigor e ao disposto neste Edital.
- 14.2 Serão desclassificadas as propostas que:
- a) Contenham vício insanável;
 - b) Não atendam às exigências do ato convocatório da licitação;
 - c) Ofereçam vantagens não previstas no Edital, bem como propostas baseadas nas ofertas dos demais licitantes.
 - d) Ofereçam número menor do que aquele mínimo indicado nos subitens 2.1.1 deste Edital, conforme o caso;
 - e) O licitante apresente mais de uma proposta.
- 14.3 A Comissão Permanente de Licitação procederá, inicialmente, à abertura do Envelope nº 1, contendo as propostas comerciais de maior oferta.
- 14.4 Abertas as propostas, far-se-á a respectiva classificação por ordem decrescente de unidades ofertadas, sendo provisoriamente classificada em primeiro lugar a proposta com o maior número de unidades ofertadas e assim sucessivamente.
- 14.5 A classificação das propostas será feita pela Comissão Permanente de Licitações no dia da abertura dos respectivos envelopes na sessão pública previamente designada.
- 14.6 Será iniciada a etapa de lances, com a participação de todos os licitantes detentores de propostas classificadas, que poderão oferecer unidades adicionais prontas ou para entrega futura.
- 14.7 Na ausência de seu representante legal na sessão, o licitante ficará impedido de participar da fase de lances verbais, negociar preços, apresentar nova proposta de preços e declarar a intenção de interpor recurso, permanecendo válida a proposta apresentada no início da sessão.
- 14.8 A Comissão Permanente de Licitações convidará individualmente os autores das propostas classificadas a formular lances de forma sequencial, a partir do autor da proposta de menor número de unidades ofertadas e os demais em ordem crescente, decidindo-se por meio de sorteio no caso de empate de unidades.
- 14.9 O licitante sorteado em primeiro lugar poderá escolher a posição na ordenação de lances em relação aos demais empatados, e assim sucessivamente até a definição completa da ordem de lances.
- 14.10 Os lances deverão ser formulados em número de unidades distinto e crescente, superiores à proposta de maior oferta, observado, em ambos os casos, o acréscimo mínimo entre eles de 02 (duas) unidades habitacionais, aplicável, inclusive, em relação ao primeiro formulado.
- 14.11 A etapa de lances será considerada encerrada quando todos os participantes desta etapa declinarem da formulação de lances.
- 14.12 Encerrada a etapa de lances, a Comissão Permanente de Licitações divulgará a classificação final, em ordem decrescente de unidades habitacionais propostas, considerando o último número proposto de cada licitante e suspenderá o certame para que a proposta final mais bem classificada apresente os documentos a que se referem as letras “b”, e “c”, respectivamente do subitem 12.1 deste Edital, conforme o caso.
- 14.13 A Comissão Permanente de Licitações poderá negociar com o autor da oferta vencedora,

com vistas ao seu acréscimo do número de unidades proposto.

- 14.14 O critério de aceitabilidade da proposta considerará, sem prejuízo de outras exigências contidas neste Edital, a compatibilidade entre o valor constante no Laudo Técnico de Avaliação e Planilha Orçamentária, conforme o caso, de que tratam as letras “b”, e “c”, respectivamente do subitem 12.1 deste Edital.
- 14.15 Considerado aceitável o número ofertado pelo bem imóvel, passará a Comissão Permanente de Licitações ao julgamento da habilitação.
- 14.16 A Comissão Permanente de Licitações promoverá o julgamento da habilitação da licitante mais bem classificada, sendo analisados os documentos, decidindo-se sobre o atendimento das exigências constantes do Edital, de forma que serão inabilitadas as licitantes que apresentarem irregularidades em relação a estas exigências.
- 14.17 Será inabilitada a licitante que apresentar documentos de habilitação que contenham defeitos insanáveis.
- 14.17.1 Para efeitos de habilitação, serão considerados vícios sanáveis os defeitos relacionados a documentos que declarem situações pré-existentes ou concernentes a seus prazos de validade.
- 14.17.2 A Comissão Permanente de Licitações poderá realizar diligência para esclarecer o teor ou sanear os defeitos constatados nos documentos de habilitação.
- 14.17.3 A Comissão Permanente de Licitação permitirá que a licitante corrija os defeitos sanáveis de sua documentação de habilitação, indicando-se expressamente quais os documentos ou informações que deverão ser corrigidos.
- 14.18 Não sendo corrigida de modo adequado a documentação da licitante classificada em primeiro lugar, esta será declarada inabilitada e a Comissão Permanente de Licitações, após a negociação nos termos do subitem 14.13, passará a verificar o atendimento das condições de habilitação das demais licitantes, de acordo com a ordem de classificação.
- 14.19 Verificado o atendimento das exigências de habilitação pela licitante que ofertou a proposta mais bem classificada, esta será declarada vencedora.
- 14.20 Se o valor não for aceitável, se o licitante desatender às exigências para a habilitação, a Comissão Permanente de Licitações, respeitada a ordem de classificação de que trata o item 14.12, examinará a oferta subsequente de maior valor, negociará com o seu autor, decidirá sobre a sua aceitabilidade e, em caso positivo, verificará as condições de habilitação e assim sucessivamente, até a apuração de uma oferta aceitável cujo autor atenda aos requisitos de habilitação, caso em que será declarado vencedor.
- 14.21 A Comissão Permanente de Licitações dará ciência aos licitantes do resultado da licitação, inclusive dos motivos que deram causa a eventuais desclassificações e/ou inabilitações.
- 14.22 Na hipótese de desclassificação de todas as propostas e/ou inabilitação de todos os licitantes, dada a constatação de vícios insanáveis, a Comissão Permanente de Licitações declarará a licitação fracassada.
- 14.23 A Comissão Permanente de Licitações poderá suspender os trabalhos, informando às licitantes sobre o dia, a hora e o local em que serão reiniciados os trabalhos, por meio de convocação disponibilizada no endereço eletrônico: <https://www.cdhu.sp.gov.br>, sendo de responsabilidade das proponentes acessá-lo para obtenção das informações.

15 DOS RECURSOS

- 15.1 A Comissão Permanente de Licitações dará ciência aos interessados do resultado da licitação durante a sessão, abrindo oportunidade a todas as licitantes, inclusive aquelas

impedidas de participar do certame, para a manifestação, imediata e motivada, da intenção de recorrer, com indicação sucinta dos fatos e das razões do recurso, sem necessidade de indicação de dispositivos legais ou regulamentares violados ou de argumentação jurídica articulada.

- 15.1.1 A falta de manifestação imediata e motivada das licitantes, importará a decadência do direito de recorrer, quando então a Comissão Permanente de Licitações promoverá a adjudicação do objeto da licitação à vencedora.
- 15.1.2 Se a manifestação da intenção de recorrer for apresentada fora do prazo ou por pessoa sem poderes de representação, ou se o motivo apontado não guardar relação de pertinência com a licitação, a Comissão Permanente de Licitações poderá não conhecer o recurso nesse momento.
- 14.1. Às licitantes que manifestaram sua intenção de recorrer será concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis para a apresentação das razões recursais, ficando as demais licitantes, desde logo, intimadas para apresentar suas contrarrazões em igual número de dias, contatos a partir do término do prazo recursal, sendo-lhes assegurada vista imediata do processo.
- 15.2 As razões de recurso poderão abordar outros motivos, além dos indicados expressamente em sessão pública.
- 15.3 Os recursos, bem como as respectivas contrarrazões, deverão ser interpostos por escrito, apresentados à Comissão Permanente de Licitações, em dias úteis, das 10h às 12h30 e das 13h30 às 15h, na Rua Boa Vista, 170 – Edifício C.I.D.A.D.E I, 11º andar, Bloco 3, Centro, São Paulo/SP, ou pelo e-mail licitacao@cdhu.sp.gov.br.
- 15.4 A Comissão Permanente de Licitações disporá de 5 (cinco) dias úteis, prorrogáveis por igual período, para reavaliar sua decisão e dar os seguintes encaminhamentos, conforme o caso:
- a) Acolhidas as razões recursais, a sessão pública será retomada para, revista a decisão nela tomada, o prosseguimento da licitação, garantindo, depois de nova declaração de vencedora, o direito à manifestação da intenção de recorrer;
 - b) Não acolhidas as razões recursais será elaborado relatório que será encaminhado à área jurídica para manifestação para subsidiar a decisão definitiva da autoridade competente, que deverá ser divulgada no endereço eletrônico em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do processo, prorrogáveis por igual período.
 - c) A interposição de recursos meramente procrastinatórios ensejará a aplicação de multa de 5% (cinco por cento) do valor, constante do subitem 4.1 deste Edital.

16 DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

- 16.1 A Comissão Permanente de Licitações declarará a vencedora do certame e, caso não haja interposição de recurso, esse ato valerá como ato de adjudicação, cabendo à autoridade competente a homologação da licitação.
- 16.2 Havendo interposição de recurso, caberá à autoridade competente realizar os atos de adjudicação do objeto à licitante vencedora e de homologação do certame.
- 16.3 Os envelopes contendo a documentação relativa à habilitação das licitantes que não tiveram seus envelopes abertos, permanecerão fechados, sob custódia da Comissão Permanente de Licitações até a efetiva formalização da contratação.
- 16.4 Após a divulgação do extrato de contrato no endereço eletrônico da CDHU, os envelopes fechados ficarão disponíveis para a sua retirada pelo período de 5 (cinco) dias úteis, sendo que aqueles não retirados neste prazo serão inutilizados.

17 DA CONTRATAÇÃO

- 17.1 Homologada a licitação, a adjudicatária será convocada para assinar o termo de contrato, cuja minuta integra este Edital como Anexo 5, em até 20 (vinte) dias úteis, prazo esse que poderá ser prorrogado, a pedido da adjudicatária, por igual período.
- 17.2 A adjudicatária deverá, no momento de assinatura do contrato cumprir as exigências a seguir indicadas.
- 17.3 Se, por ocasião da formalização do contrato, a Certidão de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União e/ou Certificado de Regularidade do FGTS estiverem com prazo de validade expirado, a CDHU, por meio eletrônico hábil de informações e salvo impossibilidade devidamente justificada, verificará a situação, certificará nos autos do processo a regularidade e anexará todos os documentos passíveis de obtenção por tais meios.
- 17.4 Se não for possível atualizar as certidões por meio eletrônico hábil de informações, a adjudicatária será notificada, na própria convocação para assinatura do contrato, para no prazo de 2 (dois) dias úteis, comprovar a situação de regularidade de que trata o subitem acima, mediante a apresentação das respectivas certidões com prazos de validade em vigência, sob pena de a contratação não se realizar, decaindo a adjudicatária do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Edital.
- 17.5 O registro da adjudicatária no Cadastro Informativo dos Créditos Não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN Estadual impede a celebração do contrato e quaisquer pagamentos, nos termos da Lei Estadual nº 12.799/08 e alterações, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 53.455/08, e da Resolução SF-44/08, da Secretaria da Fazenda.
- 17.5.1 Constatado o registro no CADIN Estadual será concedido à adjudicatária o prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a respectiva constatação, o qual poderá ser prorrogado, a critério da CDHU, para a devida regularização, permanecendo suspensa a contratação.
- 17.6 O “Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e- Sanções”, no endereço www.esancoes.sp.gov.br, e o “Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS”, no endereço <http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis>, deverão ser consultados previamente à celebração da contratação, observando-se as alíneas “c” e “d” do subitem 5.1 deste Edital.
- 17.7 O prazo para a assinatura do contrato será contado da data constante do Aviso de Recebimento, se a convocação for realizada pelo correio ou da data do e-mail enviado para essa finalidade, comparecer à Gerência de Apoio e Controle Administrativo da Superintendência Jurídica da CDHU para assinar o contrato, nos termos da minuta anexa a este Edital (Anexo 5), devendo apresentar nesse ato:
- a) Comprovante de prestação da garantia prevista no item II deste Edital.
 - b) No caso de empresa sediada fora do Estado de São Paulo, comprovante de visto do CREA-SP – 6ª Região ou do CAU/SP, conforme o caso, na Certidão de Registro da Pessoa Jurídica na entidade profissional competente no Estado de São Paulo ou, em se tratando de prazo de execução superior a 180 (cento e oitenta) dias, comprovante de registro da empresa junto ao CREA-SP – 6ª Região ou CAU/SP.
- 17.8 Caso a adjudicatária, ao ser notificada para assinar o Contrato, não o faça no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da convocação, ou não solicite, com justificativa aceita pela CDHU, dilatação do prazo por igual período, decairá do direito de celebrar o ajuste.
- 17.9 A recusa injustificada para a assinatura do contrato, no prazo e condições estabelecidos pela CDHU, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a adjudicatária ao pagamento de multa de 5% (cinco por cento) do valor orçado pela

CDHU para a execução do objeto licitado, previsto no subitem 4.1 deste Edital, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas neste Edital, no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e na legislação aplicável à espécie, por meio de processo administrativo próprio.

- 17.10 Ocorrendo a recusa acima, as licitantes remanescentes poderão ser convocadas, na ordem de classificação, para a celebração do contrato nas condições ofertadas pela adjudicatária, inclusive quanto aos preços atualizados em conformidade com o Edital, ou, na impossibilidade de se realizar a convocação das demais licitantes, deverá a CDHU revogar a licitação.
- 17.11 Ficará sob responsabilidade da PERMUTANTE o registro perante o Ofício de Registro de Imóveis competente, nos termos do item 9, “a”, 8, da Seção II, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça NSCGJ Provimento nº 58/89, com a redação conferida pelo Provimento nº 56/2019, conforme minuta que integra o presente Edital (Anexo 5), que deverá providenciar toda a documentação exigível e arcar com todos os emolumentos, tributos e demais custos incidentes.

18 DAS PENALIDADES

- 18.1 Sem prejuízo da responsabilidade civil e penal, bem como das demais sanções administrativas previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e na Lei Federal nº 13.303/2016, as infrações às disposições do contrato a ser firmado com a adjudicatária serão punidas pela CDHU, assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa da empresa PERMUTANTE, de forma alternativa ou cumulativamente, com as sanções e penalidades a seguir relacionadas, a serem aplicadas de modo proporcional à gravidade da falta que a gerou, conforme estabelecidas na Minuta do Contrato – Anexo 5 que integra este Edital.
- a) Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do contrato ou sanção mais severa;
 - b) Multa;
 - c) Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar.
- 18.1.1 As sanções previstas nas alíneas “a” e “c” deste subitem poderão ser aplicadas juntamente com a alínea “b”.
- 18.2 As penalidades são independentes entre si e a aplicação de uma não exclui a das outras sendo que o total das multas não poderá exceder o montante de 20% (vinte por cento) do valor do contrato a ser firmado.
- 18.3 A prática de atos que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra princípios da administração pública, ou que de qualquer forma venham a constituir fraude ou corrupção, durante a licitação ou ao longo da execução do contrato, será objeto de instauração de processo administrativo de responsabilização nos termos da Lei Federal nº 12.846/2013 e do Decreto Estadual nº 67.301/2022, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e na Lei Federal nº 13.303/2016.

19 DA IMPLANTAÇÃO

- 19.1 A PERMUTANTE deverá entregar as unidades habitacionais na quantidade ofertada atendendo integralmente ao disposto neste Edital, no Contrato e nos respectivos anexos, incluindo a sua proposta comercial.
- 19.2 Cabe à PERMUTANTE, com base em seus próprios critérios de dimensionamento, a responsabilidade exclusiva na determinação dos quantitativos para execução das obras

relacionadas produção das unidades, se for o caso, sempre observado o padrão construtivo estabelecido neste Edital e no Contrato.

- 19.3 A PERMUTANTE procederá à investigação ambiental da área objeto deste Edital, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data da sua imissão na posse.
- 19.3.1 Caso a PERMUTANTE identifique a presença de passivos ambientais que precedam a data da celebração da permuta, deverá promover os levantamentos e estudos confirmatórios e apresentar três orçamentos para remediação, com as respectivas propostas, sem prejuízo da VENDEDORA promover os mesmos levantamentos e orçamentos para remediação, assegurando-se à CDHU, a seu exclusivo critério:
- 19.3.1.1 Ressarcir a PERMUTANTE pelos gastos incorridos com a remediação.
- 19.3.1.2 Contratar as obras de remediação da área atingidas.

20 DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO

- 20.1 A revogação ou a anulação do procedimento licitatório atenderá ao disposto no artigo 62 da Lei Federal nº 13.303/2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU.

21 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1 A participação nesta Licitação implica a aceitação integral e irretratável pelas licitantes dos termos deste Edital e seus anexos, que passarão a integrar o contrato, tendo seu suporte legal na legislação indicada no preâmbulo deste Edital, bem como na observância dos regulamentos administrativos e das normas técnicas aplicáveis, não sendo aceita, sob qualquer hipótese, alegação de seu desconhecimento em qualquer fase do procedimento licitatório e condições contratuais.
- 21.2 A participação nesta licitação implica, para todos os fins e efeitos de direito, ciência de que os dados e documentos constantes de todo o processo licitatório e de execução contratual serão tratados de acordo com a Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD).
- 21.3 A CDHU reserva-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, desistir, revogar, adiar, ou mesmo anular total ou parcialmente esta licitação, se assim julgar conveniente, na forma da Lei, sem que isso represente direito das licitantes a qualquer pedido de indenização, reembolso ou compensação de valores.
- 21.4 O licitante não poderá alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do bem imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o bem imóvel após a data do pagamento do sinal e/ou ônus que sobre ele incidam, inclusive de títulos e respectivas despesas.
- 21.5 Ao participar da presente licitação, os licitantes assumem integralmente a responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo, na forma da lei, por qualquer irregularidade constatada.
- 21.6 Para dirimir quaisquer questões decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

22 DOS ANEXOS

- 22.1 Fazem parte integrante e indissociável deste Edital, como se nele estivessem transcritos, os

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

seguintes anexos:

Anexo 1 - Documentação de Habilitação

Anexo 2 - Área Objeto da Permuta

Anexo 3 - Diretrizes para as Habitações - Prontas ou Entrega Futura Objeto da Permuta

Anexo 4 - Modelos de Declarações

Anexo 5 - Minuta de Contrato

Anexo 6 - Termo de Ciência e Notificação (Contratos ou Atos Jurídicos Análogos)

Anexo 7 - Declaração de Documentos à Disposição do Tribunal

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.

NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
Diretor Administrativo-Financeiro

REINALDO IAPEQUINO
Diretor Presidente

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

No Envelope nº 2 a Licitante deverá apresentar a seguinte documentação para habilitação, considerando que a qualificação técnica, econômico-financeira e regularidade fiscal e trabalhista, referidas nos itens 3 e 4 deste anexo serão requeridas somente para as propostas de permuta contemplando unidades para entrega futura.

1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

- 1.1. Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada – EIRELI;
- 1.2. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária;
- 1.3. Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresária;
- 1.4. Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;
- 1.5. Em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- 1.6. No caso de participação em Consórcio, deverá ser apresentado o respectivo Compromisso de Constituição do Consórcio, por instrumento público ou particular, do qual conste o que segue:
 - 1.6.1. Indicação das empresas participantes do consórcio, forma de participação e suas obrigações em relação ao objeto do contrato;
 - 1.6.2. Nome, endereço e duração do Consórcio, que será, no mínimo, até o final do cumprimento de todas as obrigações decorrentes do contrato que vier a ser firmado;
 - 1.6.3. Indicação da empresa líder, responsável pelo Consórcio, que ficará incumbida de todos os entendimentos com a CDHU em nome das consorciadas, quer para fins desta licitação, quer na execução do contrato, se este vier a ser firmado;
 - 1.6.4. Responsabilidade principal da empresa líder do Consórcio, sob os aspectos técnicos e administrativos, quer para fins desta licitação, quer na execução do contrato, se este vier a ser firmado, sem prejuízo da responsabilidade solidária de cada das consorciadas;
 - 1.6.5. Responsabilidade solidária das empresas integrantes pelos atos praticados sob Consórcio, tanto na fase de habilitação quanto na execução do contrato, bem como por multas e indenizações em decorrência de ato ilícito ou descumprimento do contrato e pelos encargos fiscais;
 - 1.6.6. Poderes expressos da empresa líder, que deverá indicar formalmente o representante autorizado, para representar o Consórcio em todas as fases do procedimento licitatório, inclusive para interpor ou desistir da interposição de recursos, firmar atas e contratos, bem como receber citação e intimação e responder administrativa e judicialmente pelo Consórcio;
 - 1.6.7. Compromisso expresso de que o Consórcio não se constitui, nem se constituirá, em pessoa jurídica distinta da de seus membros, nem terá denominação própria ou diferente da de seus consorciados;
 - 1.6.8. Compromisso de que o Consórcio não terá sua composição ou constituição alterada sob

qualquer forma, sem prévia anuência da CDHU, até o cumprimento de todas as obrigações assumidas no eventual contrato decorrente da presente licitação;

- 1.6.9. Declaração da licitante que apresentará antes da celebração do eventual contrato decorrente da presente licitação, a constituição e o registro do consórcio nos termos do compromisso;
- 1.6.10. A indicação de qual delas deverá receber a área de terra permutada ou o critério de sua divisão entre seus integrantes, se for o caso. No caso de Consórcio, os documentos exigidos nos subitens 1.6.1 a 1.6.5 deverão ser apresentados individualmente para cada consorciado.

2. REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- 2.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ – do Ministério da Fazenda, comprovando situação ativa, sendo aceito documento extraído via Internet;
- 2.2. Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa relativas a tributos federais e à Dívida Ativa da União, com prazo de validade em vigor, conforme Decreto Federal nº 8.302/2014 e Portaria MF nº 358/2014, com suas alterações, do Ministério da Fazenda;
- 2.3. Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo, obtida no endereço eletrônico: <https://www.dividaativa.pge.sp.gov.br> e com prazo de validade em vigor;
- 2.4. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor.
- 2.5. Certidão Regularidade de débitos trabalhistas, obtida nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei Federal nº 5.452/1943 (artigo 642-A), e alterações posteriores.
- 2.6. No caso de Consórcio, os documentos exigidos nas alíneas 2.1 a 2.5, deverão ser apresentados individualmente para cada um de seus componentes.

3. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

- 3.1. Comprovação de que possui capacidade técnica operacional para a implantação da quantidade de unidades habitacionais mencionada no subitem 2.3.1. deste Edital, mediante apresentação dos seguintes documentos em nome da empresa:
- 3.1.1. Prova de registro ou inscrição junto aos Conselho(s) Técnico(s) competente(s), da empresa e de seus responsáveis técnicos.
- 3.1.2. Atestado(s) devidamente registrado(s) nas entidades profissionais competentes, fornecido(s) por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que comprovem que a Licitante executou obras e serviços que tenham envolvido:
- a) Elaboração de projetos de edificação (básicos/executivos/legais) contemplando pelo menos 6.600,00m² (59,96%);
 - b) Construção de edificação de pelo menos 6.600,00m² (59,96%);
 - c) Elaboração de projetos de infraestrutura contemplando pelo menos 6.400,00 m² (59,51%);
 - d) Execução de infraestrutura para edificações com pelo menos 6.400,00m² (59,51%).
- 3.2. A Comissão Permanente de Licitações poderá exigir, em diligência, que os atestados de capacidade técnica operacional sejam acompanhados de documentos que corroborem o

seu teor, mediante apresentação de cópia dos contratos, medições, notas fiscais, registros em órgãos oficiais ou outros documentos que entender necessários.

4. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

4.1. Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social (Ativo – Passivo – Demonstração do Resultado do Exercício, acompanhado dos termos de abertura e encerramento), devidamente registrados perante o órgão competente e assinados pelo(s) administrador(es) e por contabilista(s) legalmente habilitado(s), e, quando se tratar de sociedade por ações, devidamente publicado na imprensa oficial, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

4.1.1. As pessoas jurídicas obrigadas a adotar a Escrituração Contábil Digital – ECD, nos termos do Decreto Federal nº 6.022/2007 e da Instrução Normativa RFB nº 2.003, de 18 de janeiro de 2021, e alterações, deverão apresentar o balanço patrimonial e as demonstrações contábeis, acompanhado do recibo de entrega emitido pelo Sistema Público de Escrituração Digital – SPED, conforme disposto no Decreto Federal nº 1.800/1996, com suas alterações.

4.1.2. Será permitido que a licitante apresente balanço intermediário, devidamente assinado por contador e arquivado no órgão competente, devendo a licitante, nesse caso, comprovar os contratos, recebimentos, e as operação que alterarem sua condição econômica e financeira.

4.1.3. Se a empresa licitante foi constituída no presente exercício, deverá apresentar balanço de abertura ou documento equivalente, devidamente assinado por contador e arquivado no órgão competente.

4.2. Demonstrativo dos índices econômico-financeiros a seguir mencionados, extraídos do balanço referido na alínea “a” deste subitem:

4.2.1. Índice de Liquidez Corrente (LC), igual ou maior que 1,00 (um), obtido através da seguinte fórmula:

$$LC = \frac{\textit{Ativo Circulante}}{\textit{Passivo Circulante}}$$

4.2.2. Índice de Endividamento (EN), não superior a 0,80 (oitenta centésimos), obtido através da seguinte fórmula:

$$EN = \frac{\textit{Passivo Circulante} + \textit{Passivo Não Circulante}}{\textit{Ativo Total}}$$

4.2.3. Índice de Liquidez Geral (LG), igual ou maior do que 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos), obtido através da seguinte fórmula:

$$LG = \frac{\textit{Ativo Circulante} + \textit{Realizável a Longo Prazo}}{\textit{Passivo Circulante} + \textit{Passivo Não Circulante}}$$

4.3. Comprovação de capital social integralizado ou patrimônio líquido igual ou superior ao

montante equivalente a 10% do valor correspondente à somatória das unidades compromissadas para entrega futura. O capital social integralizado ou o patrimônio líquido deverão se referir à data designada para abertura das propostas, admitida a atualização até essa data, através de índices oficiais, podendo ser comprovado sob a forma de qualquer das modalidades, a saber:

- 4.3.1. Último Instrumento de Alteração Contratual, devidamente registrado; ou
- 4.3.2. Certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da licitante, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias antes da data fixada para o recebimento das propostas, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.
- 4.3.3. Caso a licitante esteja em recuperação judicial deverá apresentar o Plano de Recuperação, já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor, apto a comprovar sua viabilidade econômico-financeira, inclusive, pelo atendimento de todos os requisitos de habilitação econômico-financeiras estabelecidos neste edital.
- 4.3.4. Caso a licitante tenha estado em regime de concordata ou recuperação judicial, deverá apresentar, juntamente com a certidão positiva, prova de resolução judicial do processo, emitida há menos de 60 (sessenta) dias da data prevista para entrega da proposta, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.
- 4.3.5. Se a licitante for sociedade não empresária ou pessoa física, a certidão mencionada no subitem 3.3.2 deverá ser substituída por certidão negativa de ações de insolvência civil.
- 4.3.6. Declaração devidamente assinada pelo representante legal da licitante, contendo a relação de contratos firmados com órgãos do setor público e/ou com a iniciativa privada, constando, no mínimo, o valor de cada contrato e demonstrando que 10% (dez por cento) da soma dos seus contratos vigentes na data de apresentação da proposta não é superior a seu patrimônio líquido.
- 4.3.7. Caso a licitante não atenda ao preconizado no subitem 3.3.6 supra, poderá apresentar as justificativas que julgar pertinentes, que poderão ser aceitas ou não pela CDHU.
- 4.3.8. No caso de Consórcio, os documentos exigidos nos subitens 3.3.1 a 3.3.5, deverão ser apresentados individualmente para cada consorciado.
- 4.3.9. A comprovação solicitada no subitem 3.3 poderá ser demonstrada pela soma do capital social ou do patrimônio líquido das empresas consorciadas na proporção de sua participação no Consórcio.
- 4.3.10. Na hipótese de participação de consórcio, os valores constantes das exigências de qualificação econômico-financeiras deverão ser acrescidos em 30% (trinta por cento) dos valores exigidos para licitante individual, inexigível este acréscimo para os consórcios compostos, em sua totalidade, por pequenas empresas assim definidas em lei.

5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- 5.1. Nos termos do Decreto Estadual nº 52.205/2007, é facultado ao licitante a apresentação do Registro Cadastral – RC (artigo 3º, inciso III) perante o CAUFESP/BEC para fins de habilitação, com prazo de validade em vigor, visando a comprovação, no que couber, das exigências de habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e trabalhista, bem como, o cumprimento do disposto no inciso XXXIII, do artigo 7º, da Constituição Federal, desde que os documentos relacionados estejam dentro do prazo de vigência e as informações satisfaçam os requisitos do Edital.
 - 5.1.1. Será aceito o Registro Cadastral somente com as seguintes situações: Ficha Cadastral –

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Situação Ativo; Atualização Cadastral – Em Elaboração; Atualização Cadastral – Aguardando Análise e Atualização Cadastral – Em Análise.

- 5.1.2. Nos termos vigentes do artigo 9º do regulamento anexo ao Decreto Estadual nº 52.205/2007, com suas alterações, o prazo de validade do Registro Cadastral não se confunde com o dos documentos com prazo de vigência próprio ou para eles estabelecido neste regulamento, sendo responsabilidade do interessado mantê-los atualizados.
- 5.2. Os documentos necessários à habilitação poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração ou publicação em órgão da imprensa oficial.
 - 5.2.1. A autenticação de cópia da documentação de habilitação por funcionário da CDHU, caso seja necessária, deverá ser solicitada pela empresa licitante, com a devida antecedência, até a data e hora limites designadas no presente edital para o recebimento dos envelopes, inclusive devendo ser considerado o tempo, os procedimentos e as formalidades administrativas necessárias à sua execução.
 - 5.2.2. Não será realizada a autenticação de documentos em sessão pública, nem após o recebimento dos envelopes.
 - 5.2.3. Para autenticação de cópia da documentação de habilitação por funcionário da CDHU devem ser considerados os seguintes prazos:
 - 5.2.4. Até 20 cópias: 24 (vinte e quatro) horas;
 - 5.2.5. Acima de 20 cópias: 3 (três) dias úteis
 - 5.2.6. Serão aceitas Certidões Negativas e Certidões Positivas com Efeito de Negativas.
 - 5.2.7. A Comissão Permanente de Licitações da CDHU poderá solicitar esclarecimentos e informações adicionais para dirimir dúvidas que, a seu exclusivo critério, venham a surgir no exame da documentação apresentada.

ANEXO 2 – ÁREA OBJETO DA PERMUTA.

Caracterização da área objeto da

A presente operação de permuta trata de parte da gleba de propriedade da CDHU, denominada internamente CAMPINAS EI9, localizada em região estratégica para o desenvolvimento urbano do Município de Campinas. Está inserida em malha urbana consolidada, com serviços básicos acessíveis, fácil acesso à rodovia Anhanguera, grande concentração de empresas e indústrias, próxima a grandes empreendimentos como o Terminal Intermodal de Cargas e o Techno Park (Centro de empresas tecnológicas), além de ser vizinha a área já urbanizada pela CDHU.

De acordo com legislação municipal consta incidência de Zona Mista I, zona residencial de baixa densidade habitacional, em que é permitida mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa e média incomodidade.

A gleba CAMPINAS EI9 é objeto da Matrícula nº III.659, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, com área total de 338.878,56m², situada entre Hortolândia e Barão Geraldo, com acesso principal pela Av. Comendador Aladino Selmi ou pela Estrada Municipal José Sedano.

Sobre a área matriculada encontram-se implantados equipamento da Fundação Casa, Residencial Quilombo I e II, e trecho de alargamento viário, que somam 74.967,47 m², cuja regularização fundiária com o necessário parcelamento ficará a cargo da PERMUTANTE, sem prejuízo do apoio institucional da CDHU. Uma vez efetuado o parcelamento, os imóveis gerados e com destinação já definida em razão dos usos acima mencionados, (devidamente matriculados) deverão ser alienados a quem a CDHU indicar, cabendo o pagamento das custas da transação (ITBI, emolumentos, etc.) à PERMUTANTE.

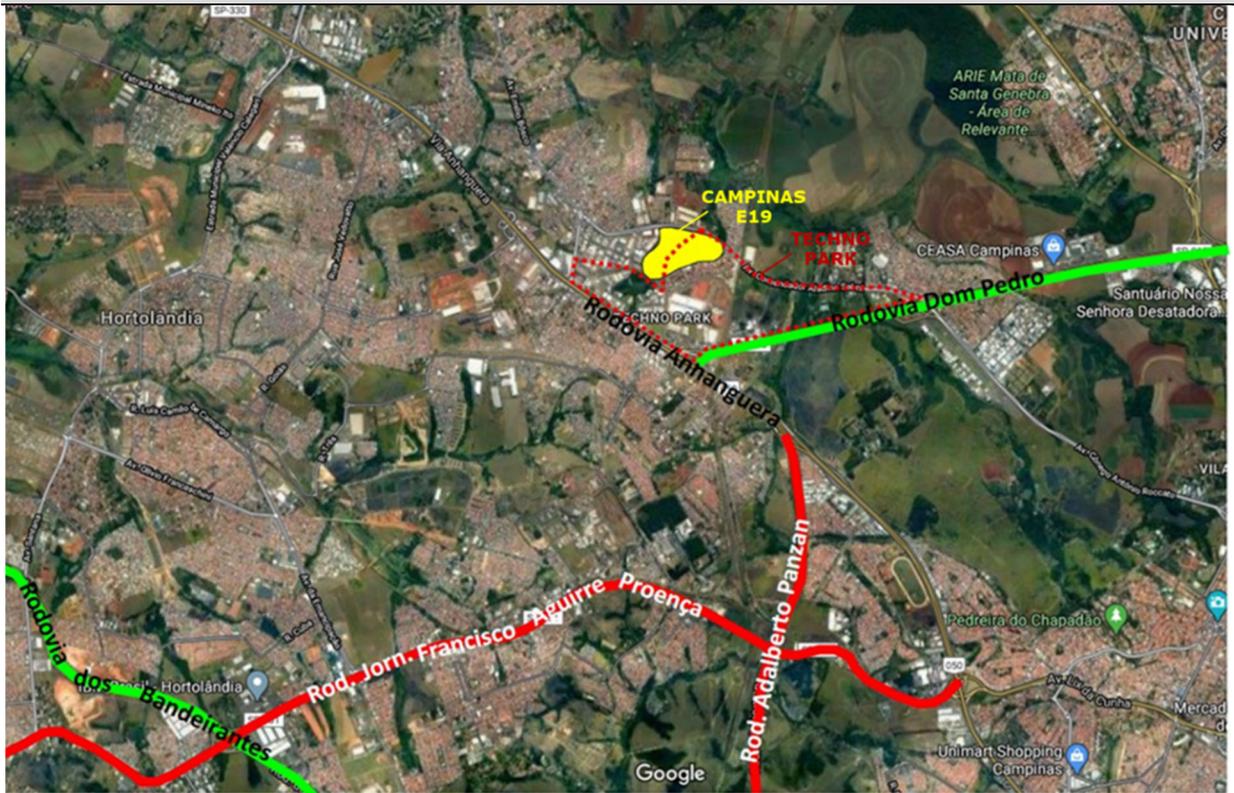
A área objeto da permuta é a remanescente de 263.911,09 metros quadrados e está avaliada pela CDHU em R\$ 57.500.000,00 (cinquenta e sete milhões e quinhentos mil reais), considerado o limite superior apontado no laudo anexo datado de julho/2023. Esse valor de avaliação já leva em conta a porção de APP (Área de Proteção Permanente) de m².

Parte da área objeto da permuta apresenta ocupações irregulares, cuja responsabilidade de remoção e reassentamento é e continuará sendo da CDHU, que, para tanto, se encarregará, também, da articulação institucional com a prefeitura de Campinas. (A CDHU AJUIZOU AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE?)

Caberá à PERMUTANTE confirmar e obter, perante a Prefeitura de Campinas, todas as diretrizes urbanísticas para utilização da área objeto da permuta.

Nos termos do item 2 do Edital a área acima caracterizada será permutada com unidades habitacionais prontas e acabadas e/ou a serem produzidas para entrega futura, sendo que a localização das mesmas será de livre escolha da licitante interessada, desde que localizadas no município de Campinas e em área urbana dotada de infraestrutura pública completa já implantada. Para as unidades a serem produzidas para entrega futura devem ser apresentados projetos aprovados ou licenciados.

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO



LOCALIZAÇÃO: E= 279.723,05m / N= 7.471.992,58m (UTM SIRGAS2000 F23S) | LAT= -22°50' 43,41" S / LONG= -47°08' 47,90" W.
Croqui de localização da Gleba CAMPINAS E19 (Fonte: Google Earth – Dez/19)



Croqui geral de localização (fonte: Google Earth – Dez/19)

Terreno: Campinas E19

Título de propriedade: M. 111.659 do 3º RI de Campinas com 338.878,56m²

Característica da porção não comprometida a ser avaliada

ÁREA: 263.911,09m² - A SER AVALIADA

TESTADA: 380,00m (para Av. Comendador Aladino Seimi)

Comprometimentos, não entra na avaliação:

61.840,09m² - Ocupados por sistema viário e empreendimento municipal

13.127,38m² - Cedidos à Fundação CASA:

74.967,47m² - TOTAL



ANEXO 3 – DIRETRIZES PARA AS HABITAÇÕES – PRONTAS OU ENTREGA FUTURA

1. Diretrizes Gerais

As diretrizes e encargos aqui expressos têm por finalidade assegurar que os empreendimentos habitacionais a serem viabilizados ou implantados pela PERMUTANTE, como forma de pagamento da operação de permuta da área descritas no Anexo 2 deste Edital, além de respeitarem toda a legislação vigente, incorporem qualidades urbanas e edificações capazes de proporcionar sustentabilidade econômica, ambiental e social.

1.1. Legislação, normas e instruções técnicas

Os empreendimentos deverão ser projetados e construídos de acordo com a legislação, normas e instruções técnicas incidentes, oriundos dos três entes da Federação, em especial:

- a) Plano Diretor Estratégico do Município;
- b) Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- c) Código de Obras e Edificações do Município;
- d) Planos Municipais Setoriais; (v) Legislação de Proteção do Patrimônio;
- e) Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, com ênfase para: NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos; e NBR 15575 - Edificações Habitacionais - Desempenho; complementadas pelo Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat - PBPQ-H;
- f) Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros; e outras aplicáveis.

1.2. Aprovação perante os órgãos competentes

Os empreendimentos deverão ser aprovados e registrados perante os órgãos competentes, de acordo com a legislação vigente. Fica a cargo da PERMUTANTE a obtenção de todas as diretrizes, aprovações, anuências, alvarás, e outros documentos necessários para o desenvolvimento dos projetos, execução e entrega das obras.

Deverão ser fornecidos, para acervo da CDHU, os arquivos eletrônicos de todas as disciplinas do projeto de cada empreendimento habitacional, incluindo *as built* e toda documentação comprobatória descrita no item anterior, digitalizada.

2. Diretrizes para os Empreendimentos Habitacionais

Tratando-se de pagamento mediante entrega futura, a PERMUTANTE deverá implantar ___ unidades habitacionais no Município de Campinas, conforme croqui referencial abaixo.

2.1 Tipologias e dimensionamento

- 2.1.1 Os condomínios deverão limitar-se a 160 unidades habitacionais e em glebas inferiores a 15.000,00 m², podendo ser admitidos números superiores, em conformidade com a legislação incidente, e mediante avaliação da CDHU.
- 2.1.2 Os empreendimentos habitacionais poderão contemplar edifícios com unidades propostas para públicos com rendas distintas.
- 2.1.3 Deverão ser previstas unidades habitacionais com 2 (dois) dormitórios, cujos cômodos deverão ser dimensionados para comportar mobiliário e equipamentos-padrão, de acordo com Norma de Desempenho NBR 15575 - Anexo F, com circulação adequada, não podendo ter área privativa (de varredura) inferior a 41m².

2.1.4 Deverá ser respeitado pé direito mínimo de 2,50m em todos os cômodos, sendo admitido pé direito mínimo de 2,40m nos banheiros e cozinhas.

2.2 Sistemas construtivos

Deverão ser empregados sistemas estruturais, de vedação, cobertura, e outros, devidamente homologados pelo SINAT do PBQP-H, bem como respeitadas todas as normas e recomendações dos órgãos competentes.

2.3 Materiais e acabamentos

Deverá ser previsto, como mínimo, o padrão popular de acabamento: com piso cerâmico e rodapé em todos os ambientes; revestimento cerâmico até o teto nas paredes da área frias, acabamento das demais paredes e tetos em gesso e/ou massa única; pintura nas paredes e teto; portas em madeira pintada com esmalte ou verniz (com vão livre, mínimo, de 0,80m x 2,10m); soleiras de mármore, granito, ardósia ou argamassa armada; esquadrias de alumínio; peitoril impermeável com pingadeira na base das esquadrias; fornecimento e instalação de louças e metais.

2.4 Instalações prediais

2.4.1 Deverão ser projetadas e executadas instalações em conformidade com o preconizado na legislação pertinente e normas técnicas vigentes, contemplando:

- a) Individualização de medição de água, gás e energia elétrica das unidades;
- b) Instalação de equipamentos economizadores de água e energia, como bacias com caixa acoplada, lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais;
- c) Sistema de energia fotovoltaica, onde for viável sua instalação.

2.4.2 O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.

2.4.3 As instalações elevatórias devem possuir, no mínimo, 2 (duas) unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água dos reservatórios no caso de falha de uma das unidades.

2.4.4 Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, a mesma deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões e aquecimento de água dos chuveiros. Em caso negativo, o condomínio deverá conter uma central de GLP, com acesso por veículos de distribuição de gás.

2.4.5 Os sistemas condominiais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica, iluminação, e coleta de lixo, devem respeitar as recomendações das respectivas concessionárias.

2.4.6 Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos elétricos:

- 2 (dois) pontos no banheiro, sendo 1 (um) ponto de tomada 110V próximo ao lavatório e 1 (um) ponto 220V para chuveiro elétrico;
- 4 (quatro) tomadas na cozinha, sendo 2 (duas) 110V acima da bancada;
- 2 (dois) pontos na área de serviço, sendo 1 (um) de tomada acessível para máquina de lavar roupas;
- 4 (quatro) tomadas na sala;
- 3 (três) tomadas em cada dormitório.

2.4.7 Deverão ser previstos, no mínimo, os seguintes pontos adicionais:

- 1 (um) ponto de telefone e 1 (um) ponto de antena coletiva de TV na sala;

- 1 (um) ponto de campainha e 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico na cozinha;
 - 1 (um) ponto de iluminação por cômodo, com a instalação de bocal (soquete tipo E27) nas unidades privativas e instalação de luminárias completas com lâmpadas 110V nas áreas comuns.
- 2.4.8 Deverá ser prevista infraestrutura seca para rede de dados, internet e/ou TV a Cabo para todas as unidades; além da instalação de antena coletiva de TV com mínimo impacto nos telhados; e sistema de interfone e/ou porteiro eletrônico.
- 2.5 Lazer condominial
- 2.5.1 Deverá ser implantado, além dos usos não residenciais citados no item 2.3, áreas de lazer condominial com, no mínimo, 1 (um) equipamento social e 1 (um) equipamento de lazer esportivo.
- 2.5.2 As áreas de lazer condominial deverão ser projetadas para diversas faixas etárias, em locais de fácil vigilância, evitando áreas residuais nos lotes.
- 2.6 Manual do morador
- 2.6.1 Deverá ser elaborado e fornecido pela PERMUTANTE, manual do morador relativo a cada empreendimento a ser implantado.
- 2.7 Encargos
- 2.7.1 Entre os encargos da PERMUTANTE estão incluídas todas as atividades necessárias para entrega das unidades devidamente averbadas perante o competente serviço de registro de imóveis, valendo citar o seguinte encadeamento técnico:
- a) Elaboração de todos os estudos técnicos, investigações ambientais e projetos exigíveis, básicos, executivos e legais, conforme as diretrizes e especificações deste Anexo 3;
 - b) Solicitação e obtenção de todas as aprovações, licenças e alvarás, exigíveis pelos órgãos e entidades competentes;
 - c) Elaboração de memoriais e demais documentos exigíveis legalmente e efetivação dos registros de parcelamentos do solo, regularizações fundiárias, incorporações imobiliárias, e averbações das construções, incluindo: (i) a segregação jurídica, com abertura de matrículas individualizadas para as unidades autônomas, habitacionais e não residenciais, áreas verdes e espaços públicos, e equipamentos públicos; e (ii) a comprovação de inclusão das unidades implantadas, habitacionais ou não, nos cadastros municipais, averbando-os nas respectivas matrículas;
 - d) Execução das obras e serviços para construção das ___ unidades habitacionais que constituem a entrega futura de que trata o presente Edital e estipuladas contratualmente.
- 2.7.2 A CDHU, diretamente ou por terceiros habilitados, fará o acompanhamento da implantação das _____ unidades habitacionais que constituem o quantitativo oferecido para PERMUTA, promovendo verificações dos seguintes marcos de execução, com observância dos projetos executivos:
- a) Aprovações e licenciamentos dos projetos;
 - b) Execução das fundações;
 - c) Início de execução da estrutura e das instalações;

- d) Finalização da execução da estrutura e das instalações;
 - e) Execução dos acabamentos;
 - f) Auto de conclusão (*Habite-se*), CND e averbações.
- 2.7.3 O recebimento das unidades habitacionais destinadas à CDHU observará o disposto no Edital, Contrato e demais anexos. Referidas unidades serão atribuídas pela CDHU ao seu público alvo, observadas as regras de comercialização aplicáveis.
- 2.7.4 A transferência antecipada da titularidade da área objeto da presente operação de permuta, de que trata o subitem 13.1, será processada mediante as seguintes condições, admitidas transferências parciais:
- a) Solicitação expressa da PERMUTANTE;
 - b) Apresentação dos projetos devidamente aprovados e licenciados, do todo ou da parcela requerida; e
 - c) Constituição de garantias aceitas pela CDHU, que assegurem:
 - d) a entrega das unidades em plenas condições de habitabilidade e devidamente registradas na matrícula própria, ou
 - e) o ressarcimento integral do valor da área transferida, apurada em laudo elaborado pela PERMUTANTE e validado pelas áreas técnicas da CDHU .
3. Da Garantia para transferência definitiva antecipada.
- 3.1 Para que a área possa ter sua titularidade transferida definitivamente, parcial ou totalmente, de forma antecipada, isto é, sem que as unidades tenham sido efetivamente entregues, na forma do subitem 2.7.4, retro, a CONTRATADA deverá constituir garantia no valor equivalente 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração que for transferida, consideradas as acessões decorrentes do cumprimento, ainda que parcial, da obrigação de fazer referida no subitem 2.1 deste CONTRATO.
- 3.1.1 A garantia referida no subitem anterior deverá manter-se válida até o integral cumprimento do CONTRATO, consubstanciada na emissão do Termo de Recebimento Definitivo, podendo ser constituída pelo penhor de direitos creditórios de titularidade da PERMUTANTE na forma prevista no Código Civil Brasileiro ou por meio de seguro-garantia, cuja apólice deverá ser previamente submetida à análise da CDHU para aceite.
- 3.1.1.1 Se a garantia for representada por seguro-garantia deverá ser emitida por seguradora de primeira linha, assim entendidas aquelas cuja classificação de risco esteja compreendida na categoria grau de investimento em, pelo menos, uma das seguintes agências: *Fitch, Standard & Poors* ou *Moody's*.
- 3.1.1.2 O seguro-garantia terá seu valor atualizado com base na variação anual do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a contar da data da assinatura do(s) respectivo(s) instrumento(s) de transferência definitiva da(s) área(s).
- 3.1.1.3 A PERMUTANTE deverá comprovar, por ocasião da apresentação da apólice, cópia de Certidão de Regularidade da seguradora perante a SUSEP.
- 3.1.1.4 O seguro-garantia deverá observar a regulamentação pertinente, em especial a Circular SUSEP nº 662, de 11 de abril de 2022.
- 3.1.1.5 Qualquer modificação no conteúdo da apólice do Seguro Garantia deverá ser previamente submetida à aprovação da CDHU.
- 3.2 Fica expressa a possibilidade de acionamento pela CDHU das garantias nos casos de

extinção do CONTRATO por culpa da PERMUTANTE.

- 3.3 Sem prejuízo das demais hipóteses previstas no CONTRATO e na regulamentação vigente as garantias poderão ser acionadas pela CDHU quando:
- a) A PERMUTANTE não cumprir a obrigação de fazer prevista no CONTRATO ou executá-las em desconformidade com o estabelecido;
 - b) A PERMUTANTE não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas, na forma do CONTRATO e dos regulamentos da CDHU.
- 3.4 As garantias poderão também ser acionadas, sem qualquer outra formalidade além do envio de notificação pela CDHU, sempre que a PERMUTANTE não adotar providências para sanar inadimplemento de obrigação legal, contratual ou regulamentar, o que não eximirá a PERMUTANTE das responsabilidades que lhe são atribuídas pelo CONTRATO.
- 3.5 As garantias somente serão liberadas após a integral execução de todas as obrigações contratuais.

ANEXO 4 - MODELOS E DECLARAÇÕES

4.1 MODELO DE DECLARAÇÃO DE SUJEIÇÃO AO EDITAL

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU

Ref.: Licitação nº 079/2023

_____ (nome da pessoa jurídica), inscrita no CNPJ sob nº _____, por intermédio de seu representante legal, o Sr. _____ (nome completo), portador(a) da Cédula de Identidade nº _____, emitida por _____, e do CPF sob nº _____, interessada em participar da referida da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, DECLARA, sob as penas da lei, que:

1. conhece e concorda, na íntegra, com os termos do Edital e anexos da presente licitação;
2. considerou que o Edital e seus anexos contêm dados suficientes para a elaboração da proposta;
3. atende às condições de participação estabelecidas no item 5 do Edital;
4. não há fato impeditivo à sua habilitação;
5. assume total responsabilidade pelas informações prestadas e, em qualquer tempo, exime a CDHU de qualquer ônus civil e penal que lhe possa acarretar;
6. fará prova de todas as informações ora declaradas, quando necessário ou quando solicitado.

(Local e data)

(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:

OBS.: Este documento deverá ser apresentado em papel timbrado da empresa e entregue na fase de credenciamento **FORA** dos envelopes.

4.2 CARTA CREDENCIAL

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

(Local), __ de _____ de _____

À

Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU

Ref: Licitação nº 079/2023

A/C Comissão Permanente de Licitações da CDHU

Prezados Senhores:

_____ (nome da empresa), inscrita no CNPJ sob o nº _____, neste ato representada pelo(s) Sr.(s) _____ (nome(s) completo(s)) _____, portador(es/as) da Cédula de Identidade nº _____, emitida pela _____ e CPF nº _____, vem perante V.Sas., credenciar o(a) Sr.(a) _____, portador(a) da Cédula de Identidade nº _____, emitida pela _____ e CPF nº _____, como representante qualificado(a) a participar de todos os atos relativos à referida Licitação, inclusive com poderes expressos para apresentar ou desistir da interposição de recursos, nos termos do artigo 110 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU.

Atenciosamente,

(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:

OBS.: Este documento deverá ser apresentado em papel timbrado da empresa e entregue na fase de credenciamento **FORA** dos envelopes.

4.3 MODELO DE DECLARAÇÃO DE ELABORAÇÃO INDEPENDENTE DE PROPOSTA E ATUAÇÃO CONFORME AO MARCO LEGAL ANTICORRUPÇÃO

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

Eu, _____ (nome completo), portador(a) da Cédula de Identidade nº _____ e inscrito(a) no CPF sob nº _____, representante legal da licitante _____ (nome empresarial), interessada em participar da Licitação nº 079/2023, Processo nº 10.48.079, **DECLARO**, sob as penas da Lei, especialmente o artigo 299 do Código Penal Brasileiro, que:

- a) a proposta apresentada foi elaborada de maneira independente e o seu conteúdo não foi, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, informado ou discutido com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- b) a intenção de apresentar a proposta não foi informada ou discutida com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- c) a licitante não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório;
- d) o conteúdo da proposta apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outra licitante ou interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento licitatório antes da adjudicação do objeto;
- e) o conteúdo da proposta apresentada não foi, no todo ou em parte, informado, discutido ou recebido de qualquer integrante relacionado, direta ou indiretamente, ao órgão licitante antes da abertura oficial das propostas; e
- f) o(a) representante legal da licitante está plenamente ciente do teor e da extensão desta declaração e que detém plenos poderes e informações para firmá-la.

DECLARO, ainda, que a pessoa jurídica que represento conduz seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e a prática de quaisquer outros atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, em atendimento à Lei Federal nº 12.846/13 e ao Decreto Estadual nº 67.301/22, tais como:

- I prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;
- II comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos em Lei;
- III comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados;
- IV no tocante a licitações e contratos:
 - a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;
 - b) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;

- c) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
 - d) fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;
 - e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;
 - f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou
 - g) manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;
- V dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

(Local e data)

(Assinatura do Representante Legal)

Cargo

Email:

Telefone:

4.4 MINUTA DE PROPOSTA COMERCIAL

(a ser preenchida em papel timbrado da licitante)

(Local), __ de _____ de _____

À
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU
Rua Boa Vista, nº 170, Edifício CIDADE I – 11º andar bloco 03 – Sala de Licitações.
CEP. 01014-930 - São Paulo- SP
Ref.: Licitação nº 079/2023

A/C Comissão Permanente de Licitações da CDHU

Prezados Senhores:

_____ (nome da proponente) inscrita no CNPJ sob nº _____, neste ato representada pelo Sr(a). _____ (nome completo), portador(a) de Cédula de Identidade nº _____, emitida pela _____, e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, declara que, após analisar as condições estabelecidas na Licitação supra referida, com as quais concorda, PROPÕE a oferta nos termos do subitem 2.1.1 do Edital, mediante

- a) Entrega de _____ (.....) unidades habitacionais prontas,
- b) Entrega futura de ____ (.....) unidades habitacionais,

Outrossim, afirma que as unidades habitacionais propostas para permuta deverão observar as especificações contidas no *Anexo 3 do Edital – Diretrizes para as Habitações – Prontas ou para Entrega Futura*, o contrato e seus anexo e a presente proposta comercial.

A presente Proposta é válida pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados desta data.

Atenciosamente,

(Assinatura do Representante Legal)

Cargo

Email:

Telefone:

ANEXO 5 – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE COMPROMISSO DE PERMUTA POR UNIDADES HABITACIONAIS PRONTAS E/OU PARA ENTREGA FUTURA.

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista, nº 170 – Edifício CIDADE I, Centro, São Paulo/SP – CEP.: 01014-930, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.865.597/0001-09, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Sr. REINALDO IAPEQUINO e por seu Diretor Administrativo-Financeiro Sr. NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO, de ora em diante designada simplesmente CDHU, e de outro lado, _____, com sede na _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, neste ato representada pelo (s) abaixo assinado (s), aqui designada simplesmente PERMUTANTE, firmam o presente contrato, conforme homologação do Diretor Presidente às fls. ____ do Processo nº _____, nos termos da Lei Federal nº 13.303/2016, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e demais legislação vigente, que reger-se-á pelas Cláusulas seguintes:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – Do Objeto do Contrato

1.1 O objeto deste CONTRATO é o compromisso de permuta entre a área descrita e caracterizada no *Anexo 2 do Edital – Área Objeto da Permuta*, e as ____ unidades habitacionais constantes na Cláusula Segunda deste CONTRATO.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – Da Efetivação da Permuta

2.1 A *permuta* compromissada por meio do presente instrumento somente se efetivará, com a transferência dominial do imóvel da CDHU à PERMUTANTE, mediante:

2.1.1. Entrega para a CDHU de ____ (____) habitações, livres e desembaraçadas, coisas, pessoas, dívidas, ônus e dúvidas, que atendam as especificações constantes do *Anexo 3 do Edital – Diretrizes para as Habitações – Prontas ou Entrega Futura*, concluídas e averbadas no competente serviço de registro de imóveis;

2.1.2. As habitações mencionadas no subitem anterior podem ser prontas, em construção ou a serem construídas.

2.1.3. A localização das unidades deverá ser em área urbana do Município de Campinas dotada de infraestrutura urbana e pública completas.

2.1.3.1. A entrega acima referida implica o desenvolvimento pela PERMUTANTE, de todas as atividades necessárias para concretizar disposto no subitem 2.1.1 supra, especialmente, mas sem se limitar, à elaboração de todos os estudos e projetos necessários, solicitação e obtenção das aprovações e licenças exigíveis, parcelamentos de solo, execução das obras e serviços e incorporações imobiliárias e averbações.

2.1.4. A permuta por habitações para entrega futura, na quantidade especificada na sua proposta, deverá ser cumprida de acordo com o cronograma constante do mencionado Anexo 3.

2.2 Tratando-se de empreendimentos específicos para entrega futura, todos os projetos relacionados aos empreendimentos e às unidades habitacionais deverão ser submetidos pela PERMUTANTE à CDHU para fins de aferição da conformidade com as especificações constantes do Anexo 3 do Edital.

2.3 A preparação dos documentos exigíveis para aprovações e licenciamentos e de elaboração dos respectivos projetos deverá ser relatada pela PERMUTANTE à CDHU, sucinta e mensalmente, sem prejuízo da disponibilização de informações mais detalhadas que a

Companhia vier a solicitar expressamente.

- 2.4 As habitações e respectiva implantação deverão estar perfeitamente identificadas nos projetos elaborados ou apresentados pela PERMUTANTE, os quais passarão a integrar este CONTRATO a partir das respectivas aprovações pela CDHU e pelos órgãos competentes.
- 2.5 A PERMUTANTE é integralmente responsável pela aquisição e disponibilização de todo e qualquer insumo, bem como equipamentos ou materiais necessários à execução deste CONTRATO.
- 2.6 As despesas, custos, emolumentos, tributos e preços públicos para execução do CONTRATO, incluindo os necessários à transferência da área, serão integralmente suportadas pela PERMUTANTE.
- 2.7 É vedado à PERMUTANTE instituir, por qualquer forma, ônus ou gravame incidente sobre os produtos imobiliários resultantes da entrega referida no subitem 2.1.1, que serão destinados exclusivamente à CDHU ou a quem esta expressamente indicar.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA ÁREA OBJETO DA PERMUTA

- 3.1. Uma vez cumpridos os requisitos editalícios e contratuais e entregues as unidades habitacionais previstas no subitem 2.1.1 acima, a CDHU promoverá a transferência da propriedade para a PERMUTANTE da área descrita e caracterizada no Anexo 2 do Edital – Área Objeto da PERMUTA, mediante:
 - a) Outorga, por instrumento particular, de poderes específicos para a PERMUTANTE realizar, em face de quaisquer órgãos públicos e pessoas jurídicas, públicos e privados, todas as atividades necessárias para a elaboração de estudos, levantamentos, prospecções, investigações e projetos legais, básicos e executivos, bem como a obtenção de certidões e alvarás;
 - b) Prestação da garantia de que trata a Cláusula Décima deste CONTRATO e diante da aprovação e licenciamentos dos projetos, transferir, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas, dúvidas ou gravames, a titularidade das área permutada para a PERMUTANTE, por meio de escritura pública ou outro instrumento legalmente admitido, tais como, sem a eles se restringir, instrumento particular com força de escritura pública, mandato para a PERMUTANTE proceder à incorporações imobiliárias na forma vigente da Lei Federal nº 4.591/1964.
- 3.2. A PERMUTANTE, mediante poderes específicos outorgados pela CDHU promoverá o desmembramento da área objeto de permuta, com a abertura de matrículas que reflitam as parcelas constantes do Anexo 2 do Edital.
- 3.3. Concomitantemente à efetivação do disposto na letra “b” do subitem 3.1 acima a PERMUTANTE transferirá à CDHU a propriedade dos direitos autorais incidentes sobre os projetos legais, básicos e executivos correspondentes às habitações referidas no subitem 2.1 deste CONTRATO, que deverão estar integralmente concluídos, aprovados e licenciados.
- 3.4. Aplica-se ao presente o disposto no § 1º, do artigo 500, do Código Civil Brasileiro.

4. CLÁUSULA QUARTA – Dos Prazos para Efetivação da Permuta

- 4.1 A entrega das habitações integrantes do objeto deste CONTRATO obedecerá aos prazos fixados nos subitens 1.1.1 e 1.1.2 do EDITAL, conforme o caso, e poderão ser prorrogados mediante anuência da CDHU.
- 4.2 A inobservância dos prazos estipulados no presente CONTRATO somente será admitida pela CDHU quando devidamente fundamentada e os motivos alegados sejam

comprovados, sob pena de a PERMUTANTE incorrer em multa, consoante o estabelecido na Cláusula Décima Segunda deste CONTRATO, relativo às penalidades.

- 4.3 Os atrasos justificados e comprovados pela PERMUTANTE serão devidamente considerados para a tomada de decisão relacionada à prorrogação dos prazos e/ou imposição de sanções.

5. CLÁUSULA QUINTA – Da Vigência Contratual

- 5.1 A vigência do presente CONTRATO terá início a partir de sua assinatura, encerrando-se com a efetiva entrega das habitações conforme previsto neste CONTRATO.

6. CLÁUSULA SEXTA – Das Obrigações da PERMUTANTE

- 6.1 Tratando-se de entrega futura, constituem obrigações da PERMUTANTE, por sua conta e risco:

6.1.1 Elaborar estudos, levantamentos e projetos, solicitar e obter todas as licenças, permissões e autorizações necessárias ao pleno exercício das atividades objeto do CONTRATO;

6.1.2 Cumprir com todas as providências exigidas pelos órgãos competentes, nos termos da legislação vigente, para a concessão das licenças, permissões e autorizações necessárias, arcando com as despesas e custos correspondentes.

6.1.2.1 A demora na obtenção de licenças não acarretará responsabilização da PERMUTANTE, desde que esta tenha cumprido as exigências que lhe cabem no procedimento de licenciamento, em especial quanto ao protocolo do requerimento em tempo razoável para seu trâmite perante os órgãos da Administração Pública, instruído com toda a documentação necessária, de modo que o fato que deu causa ao atraso não puder lhe ser imputado.

6.1.2.2 O atraso incorrido pelos órgãos públicos poderá motivar a prorrogação dos prazos, a pedido da PERMUTANTE, se necessário.

6.1.3 Executar a implantação das habitações referidas no subitem 2.1.1 deste CONTRATO na forma prevista no Anexo 3 do Edital, com a observância dos demais termos do Edital, do CONTRATO e respectivos anexos, incluída a Proposta Comercial.

6.1.4 Sempre que for o caso, apresentar planos para a recuperação de atrasos na execução das implantações visando ao atendimento do cronograma físico.

6.1.5 Comunicar por escrito à CDHU a conclusão de cada etapa prevista no cronograma físico.

6.1.6 Permitir e facilitar, a qualquer tempo durante a execução deste CONTRATO, que a CDHU por si ou por terceiros por ela indicados, realize vistorias das instalações, dos equipamentos empregados nas implantações e verifique eventuais exigências dos órgãos competentes a respeito das implantações.

6.1.7 Assinar Termos de Recebimentos Provisórios e/ou Definitivos, totais ou por etapas, quando as unidades habitacionais ostentarem condições para serem aceitas pela CDHU.

6.1.8 Proceder às alterações nos projetos ou nas implantações, nos casos em que a CDHU apontar e demonstrar desconformidades com as especificações constantes do Edital, CONTRATO e respectivos anexos.

6.1.9 Elaborar, se for o caso e às suas expensas relatório *as built* para as implantações ou etapas concluídas, para auxiliar a emissão de termos de recebimento provisórios ou definitivos;

- 6.1.10 Para o recebimento das unidades habitacionais produzidas, tratando-se de entrega futura, a PERMUTANTE deverá apresentar:
- 6.1.10.1 Auto de Conclusão das Obras ou documento equivalente (habite-se);
 - 6.1.10.2 Certidões negativas de débito (CNDs) junto ao INSS, relativas às edificações implantadas;
 - 6.1.10.3 Matrícula expedida pelo competente Ofício de Registro de Imóveis com as averbações e/ou registro das edificações implantadas.
- 6.1.11 Não se opor à ocupação pela CDHU ou por quem ela indicar das unidades imobiliárias originadas pelas implantações realizadas no âmbito deste CONTRATO.
- 6.1.12 Não oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, tão pouco aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, por conta própria ou por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie relacionados de forma direta ou indireta deste contrato, o que deve ser observado, ainda, pelos seus prepostos, colaboradores e eventuais subcontratados, caso permitida a subcontratação.
- 6.1.13 Comprometer-se, em atendimento à Lei Federal nº 12.846/2013 e ao Decreto Estadual nº 67.301/2022, a conduzir os seus negócios de forma a coibir fraudes, corrupção e quaisquer atos lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, abstendo-se de práticas como as seguintes:
- 6.1.14 Prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;
 - 6.1.15 Comprovadamente, financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos em Lei;
 - 6.1.16 Comprovadamente, utilizar-se de interposta pessoa física ou jurídica para ocultar ou dissimular seus reais interesses ou a identidade dos beneficiários dos atos praticados;
 - 6.1.17 Abster-se, no tocante a Lei de Licitações e Contratos vigente:
 - a) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;
 - b) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;
 - c) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
 - d) fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;
 - e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;
 - f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou
 - g) manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;
 - h) dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

- 6.1.18 Promover o desmembramento da área maior objeto da matrícula nº 111.659, do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas, onde se encontram implantados a Fundação Casa, o Residencial Quilombo I e II e o trecho de alargamento viário.
- 6.1.18.1 Uma vez efetuado o desmembramento de que trata esse subitem, as parcelas geradas (devidamente **matriculadas**) deverão ter sua titularidade transferida à CDHU ou a quem ela indicar, e ao Município, quando for o caso.
- 6.1.19 O descumprimento das obrigações previstas nos subitens 6.1.11 a 6.1.15 desta cláusula poderá submeter a **PERMUTANTE** à rescisão unilateral do contrato, a critério da CDHU, sem prejuízo da aplicação das sanções penais e administrativas cabíveis e, também, da instauração do processo administrativo de responsabilização de que tratam a Lei Federal nº 12.846/2013 e o Decreto Estadual nº 67.301/2022.
- 6.1.20 A **PERMUTANTE** sujeita-se às normas do Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) e do Código de Conduta e Integridade da CDHU; bem como encontra-se vinculada aos termos do Edital de licitação nº 079/2023 e seus Anexos e à Proposta Comercial por ela apresentada e aceita no certame.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – Das Obrigações e Responsabilidades da CDHU

- 7.1 Tratando-se de PERMUTA por unidades para entrega futura, a CDHU obriga-se a:
- 7.1.1 Nomear formalmente preposto para gerir o presente CONTRATO, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de sua assinatura;
- 7.1.2 Se cumpridos os requisitos constantes deste CONTRATO, do Edital e respectivos Anexos:
- a) Outorgar, por instrumento particular, poderes específicos para possibilitar à **PERMUTANTE** realizar estudos e levantamentos, elaborar projetos e solicitar e obter aprovações e licenciamentos, assinar plantas e documentos ou adotar providências junto a órgãos e entidades, públicos ou privados;
 - b) Outorgar, por instrumento público ou particular, mandato para possibilitar à **PERMUTANTE** proceder em seu nome ao desmembramento previsto no subitem 3.2 deste CONTRATO e as respectivas averbações e registros no competente serviço de registro de imóveis;
 - c) Outorgar mandato para que a **PERMUTANTE** promova as incorporações imobiliárias necessárias à produção das habitações que se constituirão no pagamento para entrega futura, caso venham a ser implantadas na gleba objeto da presente permuta, e, observadas as demais disposições deste CONTRATO, àquelas que pretenda promover para exploração da área permutada, acaso a titularidade ainda não tenha sido transferida definitivamente para seu nome;
 - d) Assinar escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública de transferência, total ou parcial conforme o caso, da titularidade de área ou áreas integrantes deste CONTRATO;
 - e) Manifestar no prazo de 15 (quinze) dias corridos sobre os projetos que lhe forem submetidos pela **PERMUTANTE**;
 - f) Realizar, a qualquer tempo durante a execução do CONTRATO, diretamente ou por terceiros habilitados para tanto, vistorias das instalações, dos equipamentos empregados nas implantações, e verificações a respeito de vistorias dos órgãos competentes, se o caso;

- i. Assinar Termos de Recebimentos Provisórios e/ou Definitivos, quando aceitas pela CDHU as Unidades Habitacionais que ostentarem condições técnicas e jurídicas para tanto.
- ii. Exigir da PERMUTANTE que mantenha e disponibilize em meio digital todo o acervo documental relacionado com este CONTRATO, para fins de acesso da CDHU e dos órgãos de controle.

8. CLÁUSULA OITAVA - Do Valor do Contrato

- 8.1 O valor do CONTRATO é de R\$ _____ (_____), que corresponde ao número de unidades habitacionais prontas e/ou para entrega futura, conforme o caso, constante na proposta final apresentada pela PERMUTANTE.
- 8.1.1 O valor mínimo para cada unidade habitacional a ser entregue pela PERMUTANTE é de R\$ _____ (.....), definido a partir das especificações técnicas constantes do Anexo 3 deste Edital.
- 8.1.2 Eventual acréscimo do valor dos investimentos previstos para a viabilização ou implantação das habitações constituirá risco exclusivo da PERMUTANTE.
- 8.1.3 A data de referência do valor do contrato é a da apresentação da Proposta Comercial.
- 8.1.4 A PERMUTANTE será remunerada única e exclusivamente mediante a transferência da área objeto deste CONTRATO.
- 8.1.5 A PERMUTANTE declara que todas as atividades constantes deste CONTRATO e seus anexos, incluindo a implantação, o lucro e todas as demais despesas diretas e/ou indiretas incidentes, quaisquer que sejam sua natureza incorridos para o perfeito cumprimento da obrigação assumida serão remuneradas, exclusivamente, pela transferência da área objeto da permuta mencionada no Anexo 2 do Edital.

9. CLÁUSULA NONA – Da Responsabilidade da PERMUTANTE

- 9.1 Tratando-se de entrega futura, a PERMUTANTE é integral e exclusivamente responsável por todos os riscos relacionados a este CONTRATO, inclusive, mas sem se limitar a:
- a) Obtenção de licenças, permissões e autorizações relativas à execução das implantações e obtenção da certificação;
 - b) Custos excedentes relacionados à viabilização e implantação e serviços de arquitetura e engenharia e demais encargos integrantes do objeto deste CONTRATO;
 - c) Atraso no cumprimento do cronograma físico ou de outros prazos estabelecidos entre as partes ao longo da vigência do CONTRATO;
 - d) Tecnologia empregada pela PERMUTANTE na execução da implantação;
 - e) Percimento, destruição, roubo, furto, perda ou quaisquer outros tipos de danos causados ou ocorridos no âmbito do canteiro de implantação, responsabilidade que não é reduzida ou excluída em virtude da fiscalização da CDHU;
 - f) Gastos resultantes de defeitos ocultos na implantação;
 - g) Aumento do custo de capital, inclusive os resultantes de aumentos das taxas de juros ou quaisquer outros decorrentes de alteração no cenário econômico;
 - h) Variação das taxas de câmbio;
 - i) Modificações na legislação, inclusive de natureza tributária;
 - j) Fatores imprevisíveis, fatores previsíveis de consequências incalculáveis, ou ainda caso fortuito ou força maior, que, em condições de mercado, possam ser objeto de cobertura

de seguros oferecidos no Brasil à época de sua ocorrência, dentre os quais greves ou paralisações, distúrbios, quarentenas, descontinuidade do fornecimento de energia ou gás, fenômenos naturais, furacões, enchentes, e outros eventos;

- k) Riscos que possam ser objeto de cobertura de seguros oferecidos no Brasil na data de sua ocorrência, mas que deixem de sê-lo como resultado direto ou indireto de ação ou omissão da PERMUTANTE;
 - l) Prejuízos causados a terceiros, pela PERMUTANTE ou seus administradores, empregados, prepostos ou prestadores de serviços ou qualquer outra pessoa física ou jurídica a ela vinculada, na execução das implantações; e
 - m) Custos com eventuais remediações ambientais por passivos causados após a posse da área objeto da permuta.
- 9.2 A PERMUTANTE não fará jus a qualquer modificação no valor do CONTRATO, ainda que sob o argumento de garantia de sua viabilidade, se quaisquer dos riscos por ela assumidos no CONTRATO venham a se materializar.
- 9.3 A PERMUTANTE será exclusivamente responsável pelas variações de preço experimentados no mercado da construção civil, não sendo imputável à CDHU qualquer majoração de custos de materiais e/ou mão de obra, assim como também a oscilação do mercado imobiliário para mais ou para menos não impactará no contrato celebrado.
- 10. CLÁUSULA DÉCIMA – Das Garantias**
- 10.1 Tratando-se de entrega futura das unidades habitacionais, para que a área permutada ou fração dela possa ter sua titularidade transferida definitivamente a PERMUTANTE deverá constituir garantia no valor equivalente 120% (cento e vinte por cento) do valor de avaliação da área ou fração que for transferida, consideradas as acessões até então realizadas.
- 10.1.1 O disposto neste subitem se aplica também no caso de outorga de mandato para incorporação, na forma do § 1º, do art. 31, da Lei 4.591/2064.
- 10.2 A garantia referida no subitem anterior deverá manter-se válida até a integral entrega das Unidades habitacionais permutadas.
- 10.3 Se a garantia for representada por seguro-garantia deverá ser emitida por seguradora de primeira linha, assim entendidas aquelas cuja classificação de risco esteja compreendida na categoria grau de investimento em, pelo menos, uma das seguintes agências: *Fitch, Standard & Poors ou Moody's*.
- 10.4 O seguro-garantia terá seu valor atualizado com base na variação anual do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a contar da data da assinatura do(s) respectivo(s) instrumento(s) de transferência definitiva da(s) área(s).
- 10.5 A PERMUTANTE deverá comprovar, por ocasião da apresentação da apólice, cópia de Certidão de Regularidade da seguradora perante a SUSEP.
- 10.6 O seguro-garantia deverá observar a regulamentação pertinente, em especial a Circular SUSEP nº 477/2013.
- 10.7 Qualquer modificação no conteúdo da apólice do Seguro Garantia deverá ser previamente submetida à aprovação da CDHU.
- 10.8 Fica expressa a possibilidade de acionamento pela CDHU da garantia nos casos de extinção do CONTRATO por culpa da PERMUTANTE.
- a) Independentemente de se tratar de permuta com unidades prontas ou a construir para entrega futura, sem prejuízo do seguro previsto no subitem 10.1 acima, a

PERMUTANTE deverá contratar e apresentar à CDHU apólice de Seguro Garantia Pós Entrega (SGPE), para garantir o reembolso aos adquirentes das unidades do custo de manutenção e reparo relativo ao mau funcionamento e inadequações da construção ocorridos após a expedição do *Habite-se*, com vigência de 60 (sessenta) meses a partir da expedição do *Habite-se*.

II. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Da Irrevogabilidade

- II.1 O presente CONTRATO é celebrado pelas Partes em caráter irrevogável e irretratável.
- II.2 Uma vez entregues as unidades, e remanescendo obrigação da CDHU em transferir a titularidade de área à PERMUTANTE, poderá esta valer-se da adjudicação compulsória, na forma do art. 1.418 do Código Civil.
- II.3 Este CONTRATO constará como Anexo e suas disposições farão parte integrante de todas as escrituras públicas e/ou quaisquer outros instrumentos que impliquem transferência da titularidade ou disponibilidade da área permutada, como se nela estivessem transcritas.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Das Penalidades

- 12.1 Sem prejuízo da responsabilidade civil e penal, bem como das demais sanções administrativas previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e na Lei Federal nº 13.303/2016, as infrações às disposições contratuais serão punidas pela CDHU, assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa da PERMUTANTE, de forma alternativa ou cumulativamente, com as sanções e penalidades a seguir relacionadas, a serem aplicadas de modo proporcional à gravidade da falta que as gerou:
 - 12.1.1 Advertência escrita, a ser aplicada para infrações não graves que, por si só, não ensejem a rescisão do contrato ou sanção mais severa;
 - 12.1.2 Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste subitem:
 - a) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor deste contrato em decorrência do atraso na entrega das unidades prontas ou no início da implantação;
 - b) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor deste contrato se constatado atraso no cronograma físico da Implantação incidente sobre a parcela não executada;
 - c) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor deste contrato por mês de atraso na renovação das apólices de seguro de que tratam as Cláusulas Décima Segunda e Décima Terceira deste CONTRATO;
 - d) Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor deste contrato na hipótese de inexecução parcial do CONTRATO aplicada sobre o valor da parcela não executada ou do saldo remanescente da implantação;
 - e) Multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor deste contrato na hipótese de sua inexecução total;
 - 12.1.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a CDHU, nos termos do disposto nos artigos 188 a 190 do Regulamento Interno de Licitação e Contratos da CDHU, quando a infração contratual apresentar gravidade tal que recomende a medida;
- 12.2 As sanções previstas no subitem 12.1.2 alíneas “a” e “c” poderão ser aplicadas juntamente com a da alínea “b”, facultada a defesa prévia do interessado no respectivo processo, nos termos deste CONTRATO e da legislação vigente à época da infração.
- 12.3 A PERMUTANTE reconhece que as multas são independentes e a aplicação de uma não exclui as outras.

- 12.4 A prática de atos que atentem contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra princípios da administração pública, ou que de qualquer forma venham a constituir fraude ou corrupção, durante a licitação ou ao longo da execução do contrato, será objeto de instauração de processo administrativo de responsabilização nos termos da Lei Federal nº 12.846/13 e do Decreto Estadual nº 67.301/22, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU e na Lei Federal nº 13.303/2016.
- 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Da Extinção do Contrato**
- 13.1 O CONTRATO extinguir-se-á por:
- a) Advento do termo contratual;
 - b) Rescisão;
 - c) Anulação; ou
 - d) Ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do CONTRATO.
- 13.1.1 Em qualquer hipótese será assegurada à CDHU, sem qualquer direito à indenização, a acessão das implantações de infraestrutura e edificações, independentemente do respectivo estágio e da área, assegurando-se especialmente a posse à CDHU das implantações e edificações.
- 13.1.2 Havida a rescisão sem que tenha sido completada a implantação das habitações previstas no subitem 2.1.1 deste CONTRATO, a área objeto de permuta reverterá à CDHU, sem prejuízo da execução da(s) apólice(s) de seguro de que trata a Cláusula Décima deste CONTRATO.
- 13.2 Do advento do Termo Contratual
- 13.2.1 Encerrado o prazo do CONTRATO a PERMUTANTE será responsável pelo encerramento de quaisquer outros contratos inerentes aos contratos celebrados com terceiros, assumindo todos os encargos, responsabilidades e ônus daí resultantes.
- 13.2.2 Na hipótese de advento do termo contratual, a PERMUTANTE não fará jus a qualquer indenização relativa a investimentos vinculados às implantações e serviços que integram o objeto contratual.
- 13.3 Da Rescisão
- 13.3.1 O presente CONTRATO poderá ser rescindido pelos motivos elencados no artigo 180 e na forma prevista no artigo 181, todos do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU, com as consequências contratuais previstas no artigo 182 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU.
- 13.3.2 Rescindido o CONTRATO, a PERMUTANTE terá um prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da divulgação da rescisão contratual no *site* da CDHU, para desmobilizar o canteiro onde se dá a implantação das habitações objeto do presente e deixá-lo inteiramente livre e desimpedido.
- 13.3.3 No mesmo prazo deverá desocupar inteiramente a área objeto de permuta de que trata o subitem 1.1 do presente CONTRATO, sob pena de caracterizar esbulho possessório.
- 13.3.4 No caso de rescisão a PERMUTANTE se obriga a fornecer a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários e de Terceiros junto à Receita Federal relativa à baixa da matrícula do CNO (Cadastro Nacional de Obras), referente à parcela executada das implantações e serviços executados até a rescisão, ou declaração de sua dispensa nos termos da legislação vigente.

- 13.3.5 Além das consequências previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos a rescisão implicará a reversão integral dos bens vendidos à titularidade da CDHU, sem qualquer direito à indenização por parte da PERMUTANTE.
- 13.3.6 Sem prejuízo do disposto nos subitens anteriores, no advento de fato imprevisto e independente da vontade das partes, que torne comprovadamente impossível o desmembramento e transferência da propriedade da totalidade da área destinada ao PERMUTANTE, as partes poderão declarar rescindido o presente CONTRATO, garantindo-se ao PERMUTANTE o ressarcimento dos valores que tenha efetivamente dispendido em razão do mesmo.
- 13.3.6.1 Tratando-se de impossibilidade parcial da destinação da propriedade da área destinada ao PERMUTANTE, as partes poderão promover ajuste nas condições econômico-financeiras do presente, instruídos com estudos e laudos de avaliação relativos à porção da área efetivamente destinada ao PERMUTANTE.
- 13.3.6.2 Em qualquer hipótese de frustração total ou parcial do presente, previstas nos itens 13.3.6 e 13.3.6.1, acima, os valores eventualmente devidos ao PERMUTANTE se restringem ao ressarcimento daqueles efetivamente dispendidos por ele em razão do presente negócio, não havendo se falar em indenização, especialmente por perdas e danos ou lucros cessantes.

13.4 Da Anulação

- 13.4.1 A CDHU deverá declarar a nulidade do CONTRATO, impedindo os efeitos jurídicos que ordinariamente deveria produzir, além de desconstituir os já produzidos, se verificar ilegalidade em sua formalização ou na licitação.
- 13.4.2 Na hipótese descrita no subitem anterior, se a ilegalidade for imputável apenas à própria CDHU, a PERMUTANTE será indenizada pelo que houver executado até a data em que a nulidade for declarada e por outros prejuízos regularmente comprovados, descontados, todavia, quaisquer valores recebidos pela PERMUTANTE a título de cobertura de seguros relacionados aos eventos ou circunstâncias que ensejaram a declaração da nulidade.

13.5 Da Força Maior e Caso Fortuito

- 13.5.1 O CONTRATO poderá ser extinto em razão de força maior ou caso fortuito superveniente à data de assinatura do CONTRATO, regularmente comprovado, cujos efeitos perdurem por um período superior a 01 (um) ano e impeçam a regular execução do CONTRATO pela PERMUTANTE.
- 13.5.2 Na hipótese descrita no subitem anterior, a PERMUTANTE será indenizada pelo que houver executado até a data em que o CONTRATO for extinto e por outros prejuízos regularmente comprovados, descontados, todavia, quaisquer valores recebidos pela PERMUTANTE a título de cobertura de seguros.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Das Disposições Gerais

- 14.1 A PERMUTANTE deverá observar e respeitar todas as resoluções e demais regras da CDHU.
- 14.2 O PERMUTANTE está ciente e de acordo que a permuta da área objeto do presente se dá sob a forma *ad corpus* e que a descrição constante neste instrumento é apenas enunciativa.
- 14.3 O não exercício, ou o exercício tardio ou parcial, de qualquer direito que assista a qualquer das partes pelo CONTRATO não importa em renúncia, nem impede o seu exercício posterior a qualquer tempo, nem constitui novação da respectiva obrigação ou precedente.
- 14.4 Se qualquer disposição do CONTRATO for considerada ou declarada nula, inválida, ilegal

ou inexecutável em qualquer aspecto, a validade, a legalidade e a exequibilidade das demais disposições contidas no CONTRATO não serão, de qualquer forma, afetadas ou restringidas por tal fato.

- 14.5 Cada declaração e garantia feita pelas Partes no presente CONTRATO deverá ser tratada como uma declaração e garantia independente, e a responsabilidade por qualquer falha será apenas daquele que a realizou e não será alterada ou modificada pelo seu conhecimento por qualquer das Partes.
- 14.6 As comunicações e as notificações entre as partes serão efetuadas por escrito e remetidas:
- a) Em mãos, desde que comprovadas por protocolo;
 - b) Por e-mail desde que destinado aos endereços eletrônicos constantes da cláusula 17.5.1., abaixo, comprovada a recepção; ou
 - c) Por correio registrado, com aviso de recebimento.
- 14.7 Consideram-se, para os efeitos de remessa das comunicações, na forma desta Cláusula, os endereços indicados no preâmbulo e os seguintes endereços eletrônicos (e-mails):
- 14.7.1 CDHU: email: [●]
- 14.7.2 PERMUTANTE: email: [●]
- 14.8 Quaisquer das Partes poderá modificar o seu endereço e número de fax ou e-mail, mediante simples comunicação à outra Parte.
- 14.9 Todos os documentos relacionados ao CONTRATO deverão ser redigidos na língua portuguesa.
- 14.10 Os prazos estabelecidos em dias, no CONTRATO, contar-se-ão em dias corridos, salvo se estiver expressamente feita referência a dias úteis.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA DOCUMENTAÇÃO INTEGRANTE

- 15.1 Fazem partes integrantes, vinculadas e indissociáveis deste CONTRATO, como se nele estivessem transcritos:
- a) O Edital da Licitação nº 079/2023 e seus Anexos,
 - b) A Proposta Comercial da PERMUTANTE.
 - c) O Anexo 3 do Edital – Diretrizes para as Habitações – Prontas ou Entrega Futura, com as quais concorda a PERMUTANTE, sem condições ou ressalvas.
 - d) Termo de Ciência e de Notificação do Tribunal de Contas do Estado.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DO FORO

- 16.1 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital – São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas deste Contrato, devendo a parte vencida pagar à vencedora as custas, as despesas extrajudiciais e demais cominações legais e contratuais eventualmente cabíveis.

E por estarem assim acordadas, após lido e achado conforme, firmam as partes este contrato em 03 (três) vias de igual teor, perante 02 (duas) testemunhas instrumentárias.

São Paulo, ____ de _____ de ____.

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

Pela CDHU:

NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
Diretor Administrativo-Financeiro

REINALDO IAPEQUINO
Diretor Presidente

Pela PERMUTANTE :

NOME:
RG:

NOME:
RG:

TESTEMUNHAS:

NOME:
RG:

NOME:
RG:

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 6 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO (CONTRATOS OU ATOS JURÍDICOS ANÁLOGOS)

CDHU:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU
ADQUIRENTE:	
CONTRATO N°:	
OBJETO:	

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. **Estamos CIENTES de que:**

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela CDHU estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. **Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

- a) o acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

São Paulo, ____ de _____ de _____.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO:

Nome:	
Cargo:	
CPF:	

RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome:	
Cargo:	
CPF:	

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela CDHU:

NOME
Cargo
CPF:

NOME
Cargo
CPF:

Pela ADQUIRENTE:

nome:
cargo:
CPF:

nome:
cargo:
CPF:

CDHU
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO
DO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO 7 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TRIBUNAL

CDHU:	COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU
CNPJ nº:	47.865.597/0001-09
Fornecedora:	
CNPJ nº:	
Contrato nº:	
Vigência:	
Objeto:	
Valor:	

Declaro(amos), na qualidade de responsável(s) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

São Paulo, ____ de _____ de ____.

NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO
Diretor Administrativo-Financeiro

REINALDO IAPEQUINO
Diretor Presidente