



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

**CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/23 - PROCESSO SEI. Nº 7610.2023/0005394-5 -
CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
NA REGIÃO DA SUBPREFEITURA DA VILA MARIA, VISANDO À AQUISIÇÃO
DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO
ÂMBITO DA PPP MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO,
QUE ATENDAM ÀS NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES PRESCRITAS NESTE
EDITAL E ANEXOS.**

**DATA E HORÁRIO LIMITE PARA A ENTREGA DA PROPOSTA DE PREÇO E DA
DOCUMENTAÇÃO COMPLETA**

28 DE DEZEMBRO DE 2023 – 16H

LOCAL:

**Rua Líbero Badaró nº 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo - Capital,
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

QUADRO RESUMO
CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/2023
PROCESSO SEI Nº 7610.2023/0005394-5
1.OBJETO: PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA SUBPREFEITURA DA VILA MARIA, VISANDO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DA PPP MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, QUE ATENDAM ÀS NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES PRESCRITAS NESTE EDITAL E ANEXOS.
2.DA ENTREGA DA PROPOSTA E DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA: até a data de 28 DE DEZEMBRO DE 2023 – 16H
3.Local para entrega DA PROPOSTA E DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA: COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – Sala 122- São Paulo – SP.
4. Informações/Esclarecimentos: das 9h às 16h30h. Protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo – SP ou por e-mail: copel@cohab.sp.gov.br . Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
5.Observação: As informações deste Quadro Resumo não afastam a necessidade de conhecimento do inteiro teor deste Edital para formulação da proposta e documentos.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

1. PREÂMBULO

- 1.1. A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP torna público que pretende adquirir áreas localizadas no Município de São Paulo/SP, especificamente na Subprefeitura da Vila Maria, objetivando a implantação de unidades habitacionais, no âmbito da PPP Municipal da Habitação da Cidade de São Paulo, nos termos das especificações que integram este edital e seus anexos.
- 1.2. Este Chamamento Público e os atos dele decorrentes observarão as disposições do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP, Lei Federal nº 13.303/16 atualizada, da Lei Municipal nº 13.278/02 e demais normas legais aplicáveis e, ainda, as disposições deste Edital, que os interessados declaram conhecer e às quais aderem incondicional e irrestritamente.

2. DO OBJETO

2.1. O presente Chamamento Público tem por objetivo a **PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA SUBPREFEITURA DA VILA MARIA, VISANDO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DA PPP MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO.**

1. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS ÁREAS

- 1.1. Para fins deste Edital, o imóvel deverá atender às seguintes especificações cumulativamente:
 - 1.1.1. **ÁREA TOTAL ESTIMADA DO IMÓVEL:** mínimo de 35.000 m² e máximo de 45.000 m², podendo estar distribuída em uma ou mais matrículas, desde que seja permitida a sua unificação para alcançar a metragem necessária para a implementação das unidades habitacionais.
 - 1.1.2. Capacidade para abrigar a implantação de, ao menos, 1.200 (hum mil e duzentas) unidades habitacionais.
 - 1.1.3. Ser servida por infraestrutura urbana (água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como por serviço de coleta de lixo;
 - 1.1.4. Estar situada em Zoneamento que permita a implantação de unidades habitacionais de interesse social (HIS-1 e HIS-2), consoante legislação aplicável.
 - 1.1.5. Ter situação edilícia regular perante a Prefeitura e perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;
 - 1.1.6. Ter estudo preliminar de contaminação da área;

1.1.7. Estar enquadrada pelo perímetro de qualificação ambiental como PA-1.

1.1.8. Estar livre e desembaraçada de coisas e pessoas;

2. DOS RECURSOS FINANCEIROS

2.1. O presente Chamamento, por consistir em prospecção, sem compromisso de aquisição, não gera despesa para a COHAB-SP. Na hipótese de aproveitamento do seu resultado, com futura aquisição, serão observados os requisitos pertinentes, especialmente quanto às disponibilidades orçamentária e financeira.

3. DAS INFORMAÇÕES

3.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o presente certame poderão ser obtidos mediante requerimento escrito, por quem detenha legitimidade ou poderes para representá-la, em conformidade com o **item 4** do Quadro Resumo.

3.2. Não serão atendidos pedidos de informações e/ou esclarecimentos formulados por telefone, vedada a comunicação personalizada.

3.3. Os esclarecimentos serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

3.4. Os interessados poderão acessar o DOC por meio dos endereços eletrônicos www.prefeitura.sp.gov.br

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Os interessados em participar do presente chamamento deverão atender a todas as exigências constantes neste Edital e respectivos anexos, comprovando a titularidade do(s) imóvel(is) ou, na hipótese de procurador, a existência de poderes expressos para a apresentação de proposta de alienação.

4.2. Será vedada a participação de empresas:

4.2.1. Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da COHAB-SP;

4.2.2. Suspensa pela COHAB-SP;

4.2.3. Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

4.2.4. Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

4.2.5. Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

4.2.6. Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa,

impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

4.2.7. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

4.2.8. Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

4.3. Aplica-se a vedação prevista no item **4.2.:**

4.3.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente, como pessoa física, bem como à participação dele em procedimentos licitatórios, na condição de licitante;

4.3.2. A quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

4.3.2.1. dirigente da COHAB-SP;

4.3.2.2. empregado da COHAB-SP cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

4.3.2.3. autoridade do ente público a que a COHAB-SP esteja vinculada.

4.3.3. Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a COHAB-SP há menos de 6 (seis) meses.

4.4. As participantes devem ter pleno conhecimento das regras constantes neste Edital, das condições gerais e específicas do objeto do Chamamento, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta.

5. DA ENTREGA DA PROPOSTA DE PREÇO E DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

5.1. Os Interessados em participar do presente chamamento deverão entregar a **PROPOSTA DE PREÇO E DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA** atendendo ao disposto nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

5.2. A **PROPOSTA DE PREÇO** deverá ser feita em papel timbrado, impressa sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que impeçam a verificação da legitimidade do documento, em via única, contendo o nome, o endereço completo, a inscrição no CNPJ ou CPF, datada e assinada pelo representante legal da empresa, com identificação clara de seu subscritor.

5.3. A **DOCUMENTAÇÃO COMPLETA** estabelecida no **item 7 do Edital** deverá ser apresentada apenas em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão PDF), e estar acompanhada de declaração por escrito de que foi apresentada em sua integralidade.

5.4. Nos documentos a serem entregues deverão estar especificados: o número do Edital de Chamamento Público e o nome do proponente.

6. DA ABERTURA DO ENVELOPE e DO PROCESSAMENTO DO CHAMAMENTO

6.1. Os envelopes com a **PROPOSTA DE PREÇO** e a **DOCUMENTAÇÃO COMPLETA** deverão ser protocolados na **COPEL**, na data, horário e endereço assinalados no **item 2** do presente Edital.

6.1.1. Os envelopes deverão ser entregues na **COPEL**, com registro do dia e horário do recebimento, não sendo aceitos, após o horário, adendos, acréscimos, supressões ou esclarecimentos a respeito de seus conteúdos.

6.2. A **PROPOSTA DE PREÇO** e a **DOCUMENTAÇÃO COMPLETA** serão encaminhadas para análise e aprovação da **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** quanto ao atendimento às especificações e necessidades da PPP Municipal da Habitação da Cidade de São Paulo.

6.2.1. A **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** poderá realizar quaisquer diligências que julgue necessárias ao complemento de informações em relação à proposta apresentada, inclusive com vistoria do imóvel proposto para alienação.

6.2.2. A **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** poderá solicitar a qualquer tempo autorização para realizar a vistoria e/ou visita no imóvel.

6.2.3. A **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** solicitará à área técnica da COHAB-SP a elaboração de Laudo de Avaliação da área ofertada, assinado por profissional habilitado, comprovando a compatibilidade do valor da proposta com o valor de mercado.

6.2.4. A **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** poderá solicitar documentos complementares, de modo a aferir a aderência do imóvel aos fins pretendidos pela Administração.

6.2.5. As propostas apresentadas em desconformidade com as exigências do edital não serão aceitas pela **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO**.

6.2.6. Ao final da análise, a **COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO** formulará relatório final, contendo a análise individual de cada proposta/imóvel, atestando o atendimento ou não das condições e especificações deste Edital, especialmente identificando aquele(s) que eventualmente sirva(m) aos interesses da Administração.

6.3. O relatório contendo o resultado da prospecção será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

7. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA

7.1. A **DOCUMENTAÇÃO COMPLETA** é composta pelos seguintes documentos:

7.1.1. Documentos do(s) proprietário(s):



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 7.1.1.1.** Cédula de identidade, no caso de pessoa física;
- 7.1.1.2.** Registro comercial, no caso de empresa individual;
- 7.1.1.3.** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;
- 7.1.1.4.** Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;
- 7.1.1.5.** Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- 7.1.1.6.** Comprovação da Regularidade Fiscal, Previdenciária e Trabalhista do (s) titular(es) do imóvel, por meio dos seguintes documentos:
- (a) Prova de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso;
 - (b) Prova de regularidade com a Fazenda Federal e o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
 - (c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
 - (d) Prova da regularidade com a Fazenda Pública do Estado, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual;
 - (e) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Mobiliários;
 - (e.1) O proprietário com sede fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos municipais.
 - (f) Prova de regularidade com débitos trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

7.1.2. Documentos gerais do imóvel:

- 7.1.2.1. Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;
- 7.1.2.2. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;
- 7.1.2.3. Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico (se houver);
- 7.1.2.4. Certidões referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel;
- 7.1.2.5. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;
- 7.1.2.6. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

7.1.3. Documentos técnicos do imóvel:

- 7.1.3.1. Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado;
- 7.1.3.2. Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura (se houver);
- 7.1.3.3. Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/Certificado de Regularização de Obra (se houver);
- 7.1.3.4. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (se houver);
- 7.1.3.5. Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que a implantação de unidades habitacionais (HIS1 e HIS2) são permitidos no local;
- 7.1.3.6. Declaração atestando se há, para a instalação das referidas unidades habitacionais na área, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto de Ambiental; Polo Gerador de Tráfego.

7.2. A documentação ora listada se destina tão só a permitir a avaliação quanto à aderência do imóvel às especificações aqui descritas, sendo que, na hipótese de futura e eventual decisão da COHAB-SP pela aquisição, serão exigidos os documentos e certidões de praxe nos negócios imobiliários, observando a cadeia dominial e histórico da matrícula, de modo que reste demonstrada a viabilidade e segurança jurídica da aquisição.

8. DA IMPUGNAÇÃO/DOS RECURSOS

8.1. O presente Edital poderá ser impugnado, no todo ou em parte, de acordo com as prescrições contidas no artigo 87 da Lei Federal n.º 13.303/16.

8.2. Eventuais recursos deverão ser apresentados no prazo de 5 (cinco) dias úteis após divulgação do Relatório gerado pela Comissão Especial de Avaliação.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 8.3.** As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamos de qualquer natureza, deverão ser formulados por escrito, assinados pelo representante legal da participante, com comprovação dessa qualidade, protocolados na COPEL, no endereço indicado no item 4 do Quadro Resumo do presente Edital, no horário das 9h às 16h, em estrita observância ao respectivo prazo legal.
- 8.4.** As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da COPEL para análise e, se for o caso, reconsideração da decisão que deu origem à irrisignação da impugnante ou recorrente. Na hipótese de manutenção da decisão, a COPEL encaminhará o recurso à autoridade superior, devidamente informado, para decisão, com observância dos prazos legais.
- 8.5.** As intimações dos atos administrativos decorrentes deste procedimento dar-se-ão por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.
- 8.6.** A interposição do recurso será comunicada às demais participantes, que poderão impugná-lo no prazo legal.

9. DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

- 9.1.** O resultado no Relatório de que trata o item 8.2.5 não obriga nem a COHAB-SP nem as proponentes.
- 9.2.** Caso decida a COHAB-SP pelo aproveitamento do Chamamento Público, iniciará os procedimentos atinentes à aquisição propriamente dita, em processo administrativo próprio, observadas as disposições legais.
- 9.3.** Em caso de pluralidade de propostas, a COHAB-SP analisará a sua viabilidade financeira e técnica, por meio de seus setores competentes, a fim de eleger aquela que melhor atenda às necessidades que motivaram a realização dessa prospecção, sem prejuízo do aproveitamento de mais de um imóvel.

10. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 10.1.** Este Chamamento Público não constitui compromisso de contratação por parte da COHAB-SP.
- 10.2.** As participantes devem ter pleno conhecimento das disposições constantes do **Edital**, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo da formulação de sua proposta.
- 10.3.** A **COHAB-SP** poderá revogar o chamamento público por interesse público, devendo anulá-lo por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos do artigo 62 da Lei n.º 13.303/16 e alterações.
- 10.4.** A COHAB-SP poderá, em qualquer fase do chamamento, proceder à promoção de diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- 10.5.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.
- 10.6.** Os prazos se iniciam e vencem exclusivamente em dias úteis de expediente, desconsiderando-se os feriados e recessos praticados pela COHAB-SP.
- 10.7.** Caso a COMISSÃO constate, no curso do procedimento, a participação de interessados que apresente quaisquer das situações previstas nos itens 6.2. e 6.3. deste Edital, procederá à sua inabilitação.
- 10.8.** Ao participar do presente chamamento a licitante assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.
- 10.9.** Constitui crime tentar impedir, perturbar ou fraudar a realização de procedimento licitatório, nos termos do artigo 337-I do Código Penal.
- 10.10.** Para execução do ajuste decorrente deste procedimento, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste procedimento, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir ainda que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma.
- 10.11.** Todos os elementos fornecidos pela COHAB-SP, que compõem o presente Edital e seus anexos, são complementares entre si.
- 10.12.** A COHAB-SP se reserva o direito de vistoriar os imóveis ofertados ou de solicitar informações complementares, e, para tanto, os interessados deverão fazer constar da proposta os telefones, nomes das pessoas para contato e em condições de fornecer os elementos solicitados, de forma a possibilitar agendamento prévio.
- 10.13.** As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.
- 10.14.** Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo – SP, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste certame.

São Paulo, 27 de novembro de 2023.

Afonso Celso Moraes Sampaio Neto
Presidente da COPEL

ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente **TERMO DE REFERÊNCIA** tem por objetivo a realização de chamamento público para a **PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA SUBPREFEITURA DA VILA MARIA, VISANDO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DA PPP MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, QUE ATENDAM ÀS NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES PRESCRITAS NESTE TERMO DE REFERÊNCIA.**

2. DA LOCALIZAÇÃO:

2.1. Os imóveis deverão estar localizados na **Região da Subprefeitura da Vila Maria, São Paulo - Capital.**

3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL:

3.1. Para fins deste Edital, o imóvel deverá atender às seguintes especificações cumulativamente:

3.1.1. **ÁREA TOTAL ESTIMADA DO IMÓVEL:** mínimo de 35.000 m² e máximo de 45.000 m², podendo estar distribuída em uma ou mais matrículas, desde que seja permitida a sua unificação para alcançar a metragem necessária para a implementação das unidades habitacionais.

3.1.2. Capacidade para abrigar a implantação de, ao menos, 1.200 (hum mil e duzentas) unidades habitacionais.

3.1.3. Ser servida por infraestrutura urbana (água, esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação e drenagem de águas pluviais), bem como por serviço de coleta de lixo;

3.1.4. Estar situada em Zoneamento que permita a implantação de unidades habitacionais de interesse social (HIS-1 e HIS-2), consoante legislação aplicável.

3.1.5. Ter situação edilícia regular perante a Prefeitura e perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

3.1.6. Ter estudo preliminar de contaminação da área;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

3.1.7. Estar enquadrada pelo perímetro de qualificação ambiental como PA-1.

3.1.8. Estar livre e desembaraçada de coisas e pessoas;

4. DOS RECURSOS FINANCEIROS

4.1. O presente Chamamento, por consistir em prospecção, não gera despesa para a COHAB-SP.

5. DA PROPOSTA

5.1. A PROPOSTA DE PREÇO deverá ser feita em papel timbrado, impressa sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que impeçam a verificação da legitimidade do documento, em via única, contendo o nome, o endereço completo, a inscrição no CNPJ ou CPF, datada e assinada pelo representante legal da empresa, com identificação clara de seu subscritor.

5.2. A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA deverá ser apresentada apenas em formato eletrônico (cópias digitalizadas e arquivos na extensão PDF), e estar acompanhada de declaração por escrito de que foi apresentada em sua integralidade.

6. DA DOCUMENTAÇÃO COMPLETA PARA FINS DE PROSPECÇÃO

6.1. A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA é composta pelos seguintes documentos:

6.1.1. Documentos do(s) proprietário(s):

6.1.1.1. Cédula de identidade, no caso de pessoa física;

6.1.1.2. Registro comercial, no caso de empresa individual;

6.1.1.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, sendo que, no caso de sociedades por ações, deverá se fazer acompanhar da ata de eleição de seus administradores;

6.1.1.4. Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação de diretoria em exercício;

6.1.1.5. Decreto de autorização ou equivalente, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.

6.1.1.6. Comprovação da Regularidade Fiscal, Previdenciária e Trabalhista, por meio dos seguintes documentos:



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

- (g) Prova de inscrição no CNPJ ou CPF, conforme o caso;
- (h) Prova de regularidade com a Fazenda Federal e o INSS, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União;
- (i) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), mediante a apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- (j) Prova da regularidade com a Fazenda Pública do Estado, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual;

- (k) Prova de regularidade com a Fazenda Municipal, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Mobiliários;

(e.1) O proprietário com sede fora do Município de São Paulo - e que não esteja cadastrada como contribuinte neste Município - deverá apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da Lei, do não cadastramento e de que nada deve à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos municipais.

- (l) Prova de regularidade com débitos trabalhistas, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas.

6.1.1.7. O proprietário poderá comprovar a Regularidade, também por meio de:

6.1.1.7.1. Certidão Positiva com efeito de negativa.

6.1.1.7.2. Certidões Positivas cujos débitos estejam judicialmente garantidos ou com sua exigibilidade suspensa por decisão judicial, apresentando neste caso, certidão de objeto e pé de todas as ações ajuizadas, que demonstrem essa situação.

6.1.2. Documentos gerais do imóvel:

a) Três últimas contas das fornecedoras de água e eletricidade;

b) Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, com todas as construções averbadas;

c) Declaração de quitação de despesas condominiais assinada pelo síndico (se houver), acompanhada de Ata de Assembleia que comprove os poderes do signatário ou documento equivalente;

d) Certidão Negativa de Tributos Imobiliários junto à Prefeitura do Município de São Paulo;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

e) Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

f) Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a alienação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

6.1.3. Documentos técnicos do imóvel:

a) Memorial Descritivo (do terreno e da construção, com identificação das características construtivas (cobertura, paredes, pisos, tetos/forros e equipamentos) e histórico da ocupação do imóvel assinado por profissional legalmente habilitado (se houver);

b) Cópia do Projeto legal aprovado na Prefeitura (se houver);

c) Cópia do Habite-se ou Auto/Certificado de Conclusão de Obra ou Auto/ Certificado de Regularização de Obra (se houver);

d) Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (se houver);

e) Documento comprobatório emitido pela Prefeitura que ateste que a implantação de unidades habitacionais (HIS1 e HIS2) são permitidos no local;

f) Declaração atestando se há, para a instalação das referidas unidades habitacionais na área, exigência legal para apresentação e/ou aprovação de: Estudo de Impacto de Vizinhança; Estudo de Impacto Ambiental; Polo Gerador de Tráfego.

6.2. A documentação ora listada se destina tão só a permitir a avaliação quanto à aderência do imóvel às especificações aqui descritas, sendo que, na hipótese de futura e eventual decisão da COHAB-SP pela aquisição, serão exigidos os documentos e certidões de praxe nos negócios imobiliários, observando a cadeia dominial e histórico da matrícula, de modo que reste demonstrada a viabilidade e segurança jurídica da aquisição.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA

À

COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP

Comissão Especial de Avaliação
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/23 - PROCESSO SEI. Nº 7610.2023/0005394-5 - CHAMAMENTO PÚBLICO PARA PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO DA SUBPREFEITURA DA VILA MARIA, VISANDO À AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLEMENTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS NO ÂMBITO DA PPP MUNICIPAL DA HABITAÇÃO DA CIDADE DE SÃO PAULO, QUE ATENDAM ÀS NECESSIDADES E ESPECIFICAÇÕES PRESCRITAS NESTE EDITAL E ANEXOS.

DADOS DO PROPRIETÁRIO(A)/PROCURADOR(A) NOME:

CNPJ/CPF: Nº. IDENTIDADE – ÓRGÃO EMISSOR / INSCRIÇÃO ESTADUAL:

ENDEREÇO COMPLETO:

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

REGIME DE BENS:

PROFISSÃO :

TELEFONE(S) DE CONTATO:

E-MAIL:

*No caso de procurador(a), deve ser apresentada junto com a Proposta, uma cópia autenticada da procuração em que o proprietário(a) outorga direitos para a *a apresentação de proposta de alienação.*

DADOS DO CÔNJUGE (Se for o caso)

NOME: CNPJ/CPF:

Nº. IDENTIDADE – ÓRGÃO EMISSOR / INSCRIÇÃO ESTADUAL: ENDEREÇO COMPLETO: NACIONALIDADE:



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

ESTADO CIVIL:

REGIME DE BENS:

PROFISSÃO TELEFONE(S) DE CONTATO:

E-MAIL:

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL NOME/IDENTIFICAÇÃO (SOL/IPTU):

ENDEREÇO COMPLETO:

**NÚMERO DA MATRÍCULA DE REGISTRO DO IMÓVEL
ATUALIZADA/CARTÓRIO:**

VALOR PARA AQUISIÇÃO

VALOR DO IMÓVEL: R\$ _____

VALOR DO IPTU: R\$ _____

DEMAIS TAXAS E IMPOSTOS (SE HOVER): R\$ _____

VALIDADE DA PROPOSTA: * A validade da proposta deverá ser de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogada a pedido da COHAB-SP e mediante concordância do proponente.