

**EDITAL DE CHAMAMENTO CDHU Nº 004/2024**

CHAMAMENTO DE PROPOSTAS PARA FINANCIAMENTO DE UNIDADES  
HABITACIONAIS PRONTAS, EM OBRAS OU COM PROJETOS APROVADOS

## Sumário

CHAMAMENTO Nº 004/2024 .....	3
1. FINALIDADES.....	3
2. OBJETO .....	3
3. ABRANGÊNCIA TERRITORIAL E QUANTITATIVOS REQUERIDOS .....	3
4. DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES POR FAIXAS DE RENDA.....	4
5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO.....	4
6. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL .....	5
7. DOS PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS .....	6
8. DO VALOR MÁXIMO DE FINANCIAMENTO.....	6
9. DOS PROCEDIMENTOS PARA CHAMAMENTO .....	7
10. DA HABILITAÇÃO DAS PROPOSTAS .....	8
11. DA HOMOLOGAÇÃO .....	9
12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA .....	9
13. DO PROCESSAMENTO DA CARTA DE CRÉDITO OU CONTRATO COM A DESENVOLVE-SP.....	10
14. DO PROCESSAMENTO DOS FINANCIAMENTOS AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS .....	11
15. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS .....	11
16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
17. DOS ANEXOS.....	12

---

## EDITAL DE CHAMAMENTO

### CHAMAMENTO Nº 004/2024

A COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU torna público para conhecimento dos interessados, que, observadas as condições deste Edital e, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.303, de 2016, do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU, os princípios e normas gerais incidentes e demais normas legais e regulamentares aplicáveis à execução da Política Estadual de Habitação, realiza o CHAMAMENTO de Agentes Promotores mediante apresentação de empreendimentos habitacionais concluídos ou projetos de empreendimentos habitacionais para futura contratação de operação de crédito para produção e/ou comercialização de unidades autônomas ou frações ideais (imóvel na planta) deles derivadas, no âmbito do Programa de Apoio Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA) e/ou Programa de Crédito à Produção Privada de Habitação (PPH) do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social – FPHIS e do Programa Carta de Crédito Individual (CCI-CDHU).

#### 1. FINALIDADES

1.1 A realização deste Chamamento tem por finalidades:

- a) Contar com as expertises e agilidade do setor privado para produzir no menor tempo possível quantidade de habitações regulares e seguras para mitigar as carências decorrentes do déficit habitacional de interesse social da Cidade de São Paulo.
- b) Destinar as habitações que vierem a ser produzidas a famílias que constituem o alvo da política pública de habitação do Estado, conforme a Lei Estadual nº 12.801/2008, nas condições de atendimento e financiamento praticadas pela CDHU.
- c) A ação pretendida com o presente Chamamento não substitui nem reduz quaisquer outros programas e ações habitacionais em execução pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SDUH e CDHU e, portanto, tem caráter supletivo e busca aumentar as alternativas e diminuir prazos para ofertar novas moradias na cidade mediante operações de fomento.

#### 2. OBJETO

2.1 Constitui objeto deste procedimento a obtenção de propostas de empreendimentos ou unidades habitacionais para a eventual e futura contratação de operações de financiamento destinado à aquisição e/ou produção de frações ideais ou unidades autônomas.

2.1.1 As operações de financiamento que forem realizadas serão enquadradas, a critério da CDHU e da SDUH, no âmbito do Programa Carta de Crédito Individual (CCI-CDHU) Programa de Apoio Habitacional – Modalidade Carta de Crédito Associativo (CCA) e/ou Programa de Crédito à Produção Privada de Habitação (PPH), de acordo com as normas e requisitos desses Programas<sup>1</sup>

2.1.2 O Chamamento enquadra-se na modalidade Programada a que se refere o artigo 42 do Decreto Estadual nº 53.823/2008.

#### 3. ABRANGÊNCIA TERRITORIAL E QUANTITATIVOS REQUERIDOS

---

<sup>1</sup> Deliberações Normativas do Conselho Gestor do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (CGFPHIS) nº 027/2022 e 32/2023, publicadas no Diário Oficial do Estado nos dias 16/08/2022 e 23/06/2023.

- 3.1 A abrangência territorial deste Chamamento é a Cidade de São Paulo, para onde são requeridas 5.000 (cinco mil) unidades habitacionais, assim distribuídas:

LOTE	DESCRIÇÃO	UH
1	ÁREA CENTRAL	2.500
2	ENTORNO ROBERTO MARINHO	800
3	DEMAIS REGIÕES	2.500

- 3.1.1 Para fins deste Chamamento, considera-se como:
- Área Central: o perímetro abrangido pelos distritos Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.
  - Entorno Roberto Marinho: o perímetro que começa na confluência da Av. das Nações Unidas com a Av. dos Bandeirantes, segue por esta até a Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, segue à direita pela Av. Eng. George Corbisier até a Rua Jupatis, à direita na Rua Genaro de Carvalho, à esquerda na Rua Cidade de Bagdá, até a Rua Conde Moreira Lima, até a Rua Juan de La Cruz, segue até a Av. Vereador João de Luca, seguindo até a Av. Professor Vicente Rao e a Av. Roque Petroni Junior, até a Av. das Nações Unidas e pela mesma até encontrar a Av. dos Bandeirantes.
- 3.2 A distribuição de unidades indicada no item 3.1 tem caráter referencial. A CDHU reserva-se o direito de ampliar o número de unidades habitacionais a serem contratadas, conforme necessário, para compatibilizar as propostas recebidas com a demanda existente.

#### 4. DISTRIBUIÇÃO DAS UNIDADES POR FAIXAS DE RENDA

- 4.1 As unidades habitacionais que vierem a ser financiadas com base neste procedimento serão distribuídas por faixas de renda familiar mensal bruta (FR), conforme segue<sup>2</sup>:
- FR 1 – de 1 a 2 salários mínimos: 40% (quarenta por cento);
  - FR 2 – mais de 2 até 3 salários mínimos: 25% (vinte e cinco por cento);
  - FR 3 – mais de 3 até 5 salários mínimos: 15% (quinze por cento); e
  - FR 4 – acima de 5 e até 10 pisos salariais do estado: 20% (vinte por cento).
- 4.1.1. A CDHU poderá alterar os percentuais de distribuição acima indicados, em função do atendimento de demandas prioritárias, resultantes de ações estratégicas do Governo do Estado de São Paulo ou de outras intervenções que necessitem reassentamento.

#### 5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 5.1 Os proponentes dos empreendimentos terão de ser os titulares dos direitos sobre eles ou estarem vinculados aos titulares tabulares por meio de negócio jurídico, ainda que preliminar, válido com declaração expressa de ambos de que conhecem e aceitam os termos deste Edital.
- 5.2 Não será admitida a participação de interessados que incorram nos impedimentos previstos no art. 38 da Lei Federal nº 13.303, de 2016 e no art. 65 do Regulamento de Licitações e Contratos da CDHU, e em outras disposições legais, a saber:
- 5.2.1 Encontrem-se em situação irregular perante o Ministério do Trabalho (art. 7º, inciso XXXIII, da Constituição Federal);

<sup>2</sup> Artigo 1º da Lei Estadual nº 12.801/2008.

- 5.2.2 Tenham administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social que seja diretor ou empregado da CDHU;
- 5.2.3 Estejam cumprindo a pena suspensão do direito de licitar e contratar aplicada pela CDHU, na forma do art. 83, inciso III, da Lei Federal nº 13.03, de 2016, enquanto perdurarem os efeitos da sanção, conforme o caso;
- 5.2.4 Tenham sido declaradas inidôneas pela União, por Estado ou pelo Distrito Federal, na forma do parágrafo 5º, do art. 14, da Lei Federal nº 14.133/21;
- 5.2.5 Sejam constituídas por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- 5.2.6 Tenham administrador que sejam sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- 5.2.7 Sejam constituídas por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 5.2.8 Tenham administrador que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- 5.2.9 Tenham, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea;
- 5.2.10 Cumpram as normas relativas à saúde e segurança no trabalho dos seus funcionários, nos termos do parágrafo único do art. 117 da Constituição do Estado de São Paulo;
- 5.2.11 Tenham sofrido a pena de interdição temporária de direito, nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 9.605/98;
- 5.2.12 Tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações promovidas pela Administração Pública federal, estadual, municipal, direta e indireta, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do inciso II, do art. 38, da Lei Federal nº 12.529/11;
- 5.2.13 Tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do art. 12 da Lei Federal nº 8.429/92;
- 5.2.14 Tenham sido declaradas inidôneas para contratar com a Administração Pública pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, nos termos do art. 108 da Lei Complementar Estadual nº 709/93;
- 5.2.15 Tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública Estadual, direta e indireta, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos dos incisos IV e V, do art. 33, da Lei Federal nº 12.527/11 e dos incisos IV e V, do art. 74, do Decreto Estadual nº 58.052/12;
- 5.2.16 Tenham proprietário, mesmo na condição de sócio, que tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a CDHU há menos de 6 (seis) meses;
- 5.2.17 Sejam integradas por empregados, cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação, dirigentes da CDHU, ou ainda seus cônjuges ou companheiros ou parentes até o 3º grau, inclusive de autoridade do Estado de São Paulo;
- 5.3 Os interessados deverão apresentar a Declaração de Sujeição ao Edital contida no Anexo V.

## 6. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

- 6.1 Os interessados poderão solicitar esclarecimentos ou impugnar o Edital, por escrito, até as 17:00 horas do quinto dia útil anterior à data final do período de Chamamento mencionado no subitem 9.1.1 abaixo, pelo e-mail: [licitacao@cdhu.sp.gov.br](mailto:licitacao@cdhu.sp.gov.br).
- 6.2 Os pedidos de esclarecimentos e as impugnações ao Edital serão respondidos pela Comissão Especial de Chamamento até o dia útil imediatamente anterior à data final do período de Chamamento mencionado no subitem 9.1.1 abaixo.
- 6.3 Se os pedidos de esclarecimento ou as impugnações ao Edital não forem respondidos no prazo fixado no subitem anterior, o período de Chamamento será estendido proporcionalmente, exceto se as questões apresentadas forem consideradas impertinentes ao objeto ou de caráter meramente protelatório ao Chamamento.
- 6.4 Somente deverão ser consideradas as informações prestadas por escrito pela CDHU.
- 6.5 Os esclarecimentos prestados serão disponibilizados no site eletrônico da CDHU: <http://cdhu.sp.gov.br>, sendo de responsabilidade dos interessados seu acesso.
- 6.6 No caso de ausência de solicitação, pelos interessados, de esclarecimentos adicionais aos ora fornecidos, pressupõe-se que os elementos constantes deste ato convocatório são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, posteriormente, qualquer reclamação.

## 7. DOS PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS

- 7.1 Os projetos e empreendimentos apresentados deverão observar os requisitos urbanísticos e técnicos constantes Anexo I deste Edital – Requisitos Mínimos para os Empreendimentos.
- 7.2 As propostas deverão considerar as seguintes categorias de empreendimento, segundo o seu estágio de preparo ou elaboração:
  - 7.2.1 **CONCLUÍDOS:** Aqueles cujo Auto de Conclusão (*Habite-se*) tenha sido emitido e as unidades não tenham sido ocupadas e apresentem condições de habitabilidade imediata.
  - 7.2.2 **EM OBRAS:** Aqueles que tenham superado as fases de planejamento, aprovações e licenciamentos, cujas obras e serviços estejam em execução ou aptas a serem iniciadas;
  - 7.2.3 **APROVADOS:** Aqueles que possuem autos de aprovação/execução e licenças expedidos e dentro do prazo de validade.

## 8. DO VALORE MÁXIMO DE FINANCIAMENTO

- 8.1 O valor do financiamento da unidade habitacional será determinado pela CDHU em laudo de avaliação que leve em conta os preços de mercado, porém, limitado a:
  - a) R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) para unidades habitacionais localizadas nos distritos Bom Retiro, República, Santa Cecília e Sé;
  - b) R\$ 245.000,00 (duzentos e quarenta e cinco mil reais) para as unidades habitacionais localizadas no entorno da Roberto Marinho, conforme definido no item 3.1.1 acima;
  - c) R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) para as unidades habitacionais localizadas nos distritos de Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Consolação, Liberdade, Mooca e Pari;
  - d) R\$ 210.000,00 para os demais distritos da Cidade.
- 8.1.1 Os laudos de avaliação terão validade de 1 (um) ano.

8.1.2 A critério da CDHU poderão ser considerados laudos de avaliação realizados pela Caixa Econômica Federal.

8.2 Os valores referidos no subitem anterior serão atualizados anualmente, a contar da data da homologação do procedimento, pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC-DI), conforme autorizado pelo Art. 46 da Lei 13.901, de 02 de agosto de 2004.

## 9. DOS PROCEDIMENTOS PARA CHAMAMENTO

9.1 Da Forma de Apresentação das Propostas;

9.1.1 O período para a apresentação das propostas será de 12 de setembro de 2024 até 11 de outubro de 2024, que, justificadamente, poderá ser ampliado pela CDHU.

9.1.2 As propostas serão apresentadas **EXCLUSIVAMENTE POR MEIO FÍSICO**, mediante a documentação indicada abaixo, em dias úteis, das 9h às 12h e das 14h30min às 17h, pessoalmente, no seguinte endereço: Rua Boa Vista, 170 – Edifício CIDADE I – 11º andar – Bloco 3, Centro, São Paulo/SP.

9.1.3 Os interessados deverão apresentar a documentação e a proposta em envelope único, fechado e indevassável, identificado conforme abaixo:

CHAMAMENTO N° 004/2024

DENOMINAÇÃO DO INTERESSADO: \_\_\_\_\_

DATA E HORÁRIO DA ENTREGA DO ENVELOPE: \_\_\_\_\_

9.1.4 O conteúdo do envelope será apresentado em uma única via, com todos seus elementos agrupados em pasta, cadernos ou volumes, com suas folhas rubricadas e numeradas sequencialmente da primeira à última, independentemente de estar montado em mais de um volume, de forma que a numeração da última folha reflita exatamente a quantidade total de folhas da respectiva documentação.

9.2 Os participantes que desejarem apresentar mais de uma proposta, ainda que para um mesmo distrito, poderão fazê-lo, desde que cada proposta seja apresentada de modo independente.

9.3 A formulação das propostas deverá ser acompanhada, no mesmo envelope, dos seguintes documentos, os quais se presumirão fidedignos sob as penas da lei:

9.3.1 Declarações:

- a) Requerimento de Chamamento. Modelo consta do Anexo II.
- b) Carta com Indicação do Representante. Modelo consta do Anexo III.
- c) Declaração de Sujeição ao Edital. Modelo consta do Anexo IV.
- d) Declaração de Análise de Risco. Modelo consta do Anexo V.
- e) Declaração de Renúncia de Indenização. Modelo consta do Anexo VI.
- f) Declaração de Elaboração Independente de Proposta. Modelo consta do Anexo VII.

9.3.2 Documentos de Qualificação Jurídica:

9.3.2.1 Proponente pessoa jurídica:

- a) Cópia da inscrição do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ/MF;
- b) Cópia da Certidão de Breve Relato da Junta Comercial, ou equivalente para sociedades não empresárias.

9.3.2.2 Proponente pessoa física, cópia dos documentos pessoais (RG e CPF);

- 9.3.3 Documentação Técnica e Jurídica do Empreendimento proposto, conforme existirem em função das categorias mencionadas nos subitens 7.2 acima.
- Cópia da Certidão de Matrícula ou transcrição atualizada (até 30 dias da expedição) da área objeto da implantação;
  - Cópia do auto/alvará de aprovação/execução expedido pelo órgão competente;
  - Para empreendimentos “CONCLUÍDOS”, cópia da Matrícula e do Auto de Conclusão.
  - Para empreendimentos “EM OBRAS”, documento de medição física que indique o percentual já executado da obra, e a respectiva data esperada de conclusão, assinada por técnico responsável com número de registro no CREA ou CAU.
- 9.4 Os documentos previstos nos subitens 9.3.1, 9.3.2 e 9.3.3 deverão ser entregues também em modo digital (no formato pdf), num só *pen drive*, dentro do envelope mencionado no subitem 9.1.3.

## 10. DA HABILITAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 10.1 A habilitação das propostas será feita por Comissão Especial de Chamamento designada em ato próprio do Presidente da CDHU, que se reserva o direito de, em qualquer fase deste procedimento, requerer a autenticação física de quaisquer documentos caso pare dúvida sobre sua fidedignade.
- 10.2 Serão habilitadas todas as propostas que apresentarem a documentação exigida no subitem 9.3 e em conformidade com as exigências legais e as estabelecidas neste Edital.
- 10.3 A Comissão Especial de Chamamento verificará o atendimento dos requisitos e documentos exigidos neste Edital e indeferirá as propostas dos Agentes Promotores que:
- não apresentem quaisquer dos documentos exigidos neste Edital ou que contenham documentos rasurados e/ou ilegíveis, ressalvado o disposto no subitem 10.4; ou
  - forem apresentadas por pessoas jurídicas ou físicas que incorram nas vedações do subitem 5.2;
- 10.4 É facultado à Comissão Especial de Chamamento, desde que não seja alterada a substância da proposta, adotar medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades na documentação de habilitação ou complementar a instrução do processo.
- 10.5 O desatendimento de exigências formais não essenciais não implicará indeferimento de participação ou de Chamamento, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da impessoalidade e da isonomia, admitida a concessão de prazo, pela autoridade competente mediante provocação da Comissão Especial de Chamamento para o saneamento de erros ou falhas relativas à documentação.
- 10.5.1 Para efeitos de Chamamento, serão considerados vícios sanáveis os defeitos relacionados a documentos que declarem situações pré-existentes.
- 10.5.2 Não sendo corrigida de modo adequado a documentação do interessado, este não poderá ser habilitado.
- 10.6 Da Classificação das Propostas
- 10.6.1 A Comissão Especial de Chamamento procederá à classificação das propostas, para fins da avaliação prevista no item 10.1 abaixo, com o seguinte sistema de pontuação:
- 10 (dez) pontos para empreendimentos CONCLUÍDOS;
  - 10 (dez) pontos se empreendimentos com 02 (dois) dormitórios;

- c) 05 (cinco) pontos se empreendimentos com total de unidades habitacionais igual ou menor do que 160 (cento e sessenta) unidades.
- d) 10 (dez) pontos se empreendimentos localizados no perímetro do Setor Centro Histórico definido pela Lei Municipal nº 17.844/2022;
- e) 10 (dez) pontos se empreendimentos localizados nos distritos Sé, República, Santa Cecília e Bom Retiro;
- f) 05 (cinco) pontos se empreendimentos em imóveis notificados pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, com base no Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória - PEUC;
- g) 10 (dez) pontos se empreendimentos localizados no entorno da Roberto Marinho, conforme definido no subitem 3.1.1.

10.6.2 A classificação das propostas habilitadas não implicará exclusão de nenhuma delas, sendo passíveis de serem contratadas tantas quantas necessárias para atendimento às necessidades (demanda) existentes, observada a disponibilidade orçamentária e financeira exigida.

## 10.7 Dos Recursos

- 10.7.1 A Comissão Especial de Chamamento dará ciência aos interessados do resultado do procedimento, assinado o prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentação de recurso, com a indicação de dispositivos legais ou regulamentares violados ou de argumentação jurídica articulada.
- 10.7.2 Os recursos deverão ser interpostos por escrito pelo e-mail [licitacao@cdhu.sp.gov.br](mailto:licitacao@cdhu.sp.gov.br), apresentados à Comissão Especial de Chamamento até as 17h do último dia do prazo mencionado no subitem 10.7.1, retro.
- 10.7.3 A Comissão Especial de Chamamento 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 e revista a decisão nela tomada, a CDHU declarará o interessado habilitado.
  - 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 em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento do processo, prorrogáveis por igual período.

## II. DA HOMOLOGAÇÃO

- 11.1 Após o julgamento dos recursos porventura interpostos, caberá ao Presidente da CDHU a homologação das propostas habilitadas.
  - 11.1.1 A CDHU divulgará em seu sítio eletrônico a relação dos habilitados e suas respectivas propostas.
- 11.2 A homologação do Chamamento não constitui direito líquido e certo dos Agentes Promotores habilitados na celebração do instrumento jurídico da contratação da operação de crédito junto à Desenvolve-SP ou obtenção da Carta de Crédito Associativa e/ou das operações de financiamento da aquisição de unidades habitacionais pelos beneficiários finais, tampouco de qualquer outra espécie de ajuste perante a CDHU.

## 12. DO PRAZO DE VIGÊNCIA

- 12.1 Enquanto presente a necessidade de atendimento habitacional definitivo pela CDHU neste Chamamento e observada a disponibilidade orçamentária e financeira da Companhia, a contratação dos empreendimentos constantes das propostas habilitadas poderá ocorrer, sem a fixação de data limite para a celebração dos Contratos com a Desenvolve-SP ou emissão das Cartas de Crédito.
- 12.2 O encerramento do Chamamento pela CDHU não gerará aos Agentes Promotores habilitados e não contratados direito a qualquer indenização.
- 12.3 Da Revogação ou Anulação
  - 12.3.1 A revogação ou a anulação deste Chamamento atenderá ao disposto no art. 62 da Lei Federal nº 13.303, de 2016 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da CDHU.

### 13. DO PROCESSAMENTO DA CARTA DE CRÉDITO OU CONTRATO COM A DESENVOLVE-SP.

- 13.1 Uma vez homologado, o procedimento passará à fase das análises técnica, jurídica e econômica dos Agentes Promotores e dos seus respectivos empreendimentos, obedecida a classificação prevista no item 10.6.
- 13.2 Definida a implementação do empreendimento por meio do Programa de Crédito à Produção Privada de Habitação (PPH), as condições serão estabelecidas em contrato celebrado entre o Agente Promotor e a Desenvolve SP,
  - 13.2.1 Para essa fase, e somente para os empreendimentos não concluídos, serão exigidos documentos adicionais, podendo incluir, mas não limitado àqueles arrolados no Anexo VIII deste Edital, mediante convocação expressa da CDHU com prazo para atendimento, que pode ser prorrogado mediante solicitação devidamente justificada e aceita.
- 13.3 As análises referidas no item anterior serão realizadas pela CDHU, sendo conjuntas com a Desenvolve-SP nas operações que envolverem aquela instituição.
- 13.4 Compreendido no processo de análise está a aferição da compatibilidade dos preços com os do mercado, com base em elementos definidos neste Edital e/ou outros a serem coletados e justificados pela CDHU.
- 13.5 Na hipótese de não aprovação da proposta, a CDHU dará conhecimento ao Agente Promotor habilitado dos motivos que ensejaram a reprovação e convocará os subsequentes, respeitada a classificação.
- 13.6 Das análises realizadas, a CDHU emitirá Parecer Conclusivo, que, se favorável, será submetido à Diretoria Colegiada para, observada a disponibilidade orçamentária e financeira e a alçada do Conselho de Administração, autorizar a emissão da Carta de Crédito ou recomendar à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação a celebração de contrato pela Desenvolve-SP, nos termos e condições previstas no Programa de Crédito à Produção Privada de Habitação - PPH.
- 13.7 A contratação será precedida da apresentação pelo Agente Promotor (incorporador/looteador/vendedor):
  - a) de declaração atestando situação regular e a inexistência de fato impeditivo de sua contratação, além dos documentos apresentados no momento da análise, que deverão ser reapresentados, caso não estejam mais válidos, sem prejuízo de outros que, eventualmente, possam ser exigidos em função de diligências promovidas pela CDHU ou pelo agente financeiro dos Programas.
  - b) de Apólice de Seguro Término de Obras (garantia construtor – SGC), de garantia pós entrega (SGPE) e de riscos de engenharia (SER), conforme aplicável.

- 13.8 O registro de quaisquer das partes no Cadastro Informativo dos Créditos Não Quitados de Órgãos e Entidades Estaduais – CADIN Estadual impede a celebração dos contratos de empréstimo ou financiamento e quaisquer pagamentos, nos termos da Lei Estadual nº 12.799/08, e suas alterações, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 53.455/08, e da Resolução SF-44/08, da Secretaria da Fazenda.
- 13.8.1 Constatado o registro no CADIN Estadual será concedido prazo de até 05 (cinco) dias úteis após a respectiva constatação, o qual poderá ser prorrogado, a critério da CDHU, para a devida regularização, sob pena de inabilitação.
- 13.8.2 O Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções, no endereço [www.esancoes.sp.gov.br](http://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.
- 13.9 Se o Agente Promotor se recusar a celebrar a contratação por não haver mais interesse na promoção do projeto, ou deixar de formalizar o ajuste no prazo e condições estabelecidos, deverá comunicar formalmente à CDHU, por escrito, declinando as razões da recusa ou desistência.
- 13.10 A convocação do Agente Promotor para a celebração do contrato, conforme Programa aplicável ao caso, poderá se dar enquanto estiver vigente este Chamamento, quando deverá comprovar o atendimento das condições estabelecidas para as qualificações técnicas, jurídicas e econômicas referidas neste Edital.

#### 14. DO PROCESSAMENTO DOS FINANCIAMENTOS AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

- 14.1 Uma vez celebrado o Contrato com a Desenvolve-SP ou emitida a Carta de Crédito Associativo, e preenchidos os requisitos registrários para a comercialização das unidades habitacionais componentes dos empreendimentos autorizados, devidamente aprovados, licenciados e registrados no competente serviço de registro de imóveis, será iniciado o processamento dos financiamentos para aquisição da casa própria pelas famílias, beneficiárias finais.
- 14.2 A liberação dos recursos do financiamento será realizada de acordo com a execução física da obra e em caso de unidade concluída em até 12 parcelas sucessivas e iguais, sendo que a primeira será paga 5 (cinco) dias após a apresentação de cada contrato de financiamento registrado no competente serviço de registro de imóveis e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.
- 14.3 Os financiamentos aos beneficiários finais serão efetivados mediante celebração de contrato particular com força de escritura pública de aquisição, financiamento e pacto adjeto de garantia alienação fiduciária, nos termos da lei federal nº 9514, de 1997, figurando o Agente Promotor e/ou o proprietário do terreno como vendedor(es), a CDHU como Agente Financeiro e cada família como adquirente.
- 14.4 A minuta do contrato de compra e venda e de financiamento das unidades pelas famílias será divulgada pela CDHU previamente à emissão da Carta de Crédito Associativo ou à celebração do Contrato com a Desenvolve-SP.
- 14.5 As regras de cadastramento, seleção e habilitação das famílias e as condições financeiras do contrato para os adquirentes serão as vigentes na Companhia na data assinatura do contrato.

#### 15. DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS

- 15.1 Os recursos para cumprimentos dos compromissos decorrentes deste Chamamento e contratação das operações de comercialização e/ou produção, serão oriundos das dotações consignadas à CDHU e/ou ao Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), instituído pela Lei 12.801, de 15 de janeiro de 2008, regulamentada pelo Decreto nº 53.823, de 15 de dezembro de 2008.
- 15.2 Os recursos poderão, ainda, ser complementados:
- Aportes de outros programas e ações correlatos de órgãos ou entidades municipais, estaduais e federais;
  - Aportes do orçamento empresarial da CDHU;
  - por poupança própria dos adquirentes, incluindo saldo da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; ou
  - pela livre comercialização parcial de unidades habitacionais com financiamento próprio do Agente Promotor ou de outras instituições ou agentes financeiros.
- 15.3 O Chamamento de que trata este Edital não assegura o direito à concessão do financiamento, que dependerá de disponibilidade orçamentária e financeira, podendo ainda, a CDHU indeferir o projeto, em caso de inviabilidade técnica, jurídica e financeira.

## 16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 16.1 Os participantes assumirão todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a CDHU não será, em qualquer caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do procedimento.
- 16.2 Na coleta e no tratamento de dados pessoais dos participantes deste Chamamento, bem como de seus profissionais, empregados, prepostos, administradores e/ou sócios, serão observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis, em especial, a Lei Federal nº 13.709, de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.
- 16.3 Nenhuma operação do habilitado com terceiros envolvendo as unidades habilitadas poderá ser realizada sem o prévio e expresso consentimento da CDHU.
- 16.4 Para dirimir qualquer questão decorrente deste processo, não resolvida na esfera administrativa, será competente o Foro da Capital do Estado de São Paulo.
- 16.5 Os interessados assumem o compromisso de manter, durante toda a participação no processo, todos os requisitos estabelecidos nos termos, condições e anexos deste Edital.

## 17. DOS ANEXOS

- 17.1 Integram o presente Edital os seguintes anexos a serem preenchidos e apresentados pelos interessados:
- Anexo I – Requisitos Mínimos dos Empreendimentos.
  - Anexo II – Requerimento de Participação no Chamamento
  - Anexo III – Carta com Indicação do Representante e Encaminhamento da Documentação de Habilitação.
  - Anexo IV – Minuta de Declaração de Sujeição ao Edital.
  - Anexo V – Modelo de declaração de análise de risco exigida em programas habitacionais (exigido apenas para os empreendimentos *EM OBRAS e APROVADOS*)
  - Anexo VI – Modelo de Declaração de renúncia de indenização.

- 
- 17.1.7 Anexo VII – Modelo de Declaração de elaboração independente de proposta
  - 17.1.8 Anexo VIII – Documentação exigida para emissão de carta de crédito ou celebração do Contrato com a Desenvolve-SP

São Paulo, 10 de setembro de 2024.

**NÉDIO HENRIQUE ROSSELLI FILHO**  
Diretor Administrativo-Financeiro

**REINALDO IAPEQUINO**  
Diretor Presidente

---

## ANEXO I - REQUISITOS MÍNIMOS PARA OS EMPREENDIMENTOS

As propostas de projetos de empreendimentos habitacionais *EM OBRAS* e *APROVADOS* deverão observar os seguintes critérios:

- 1.1. As unidades habitacionais deverão obedecer a legislação e normas urbanísticas, em especial o Plano Diretor Estratégico (PDE), a Lei de Uso e Ocupação do Solo, o Código de Obras e Edificações, as Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, com ênfase à NBR 15575 - Edificações Habitacionais – Desempenho, complementadas pelas do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat – PBPQH.
- 1.2. Para as unidades habitacionais deve ser previsto como mínimo o padrão popular de acabamento (piso cerâmico em todos os ambientes, revestimento cerâmico até o teto nas paredes das áreas molhadas, acabamento das paredes e teto em gesso e/ou massa única, pintura nas paredes e teto, portas em madeira pintada com esmalte ou verniz, esquadrias metálicas).
- 1.3. O empreendimento deve possuir unidades adaptadas, em quantidade compatível com a legislação vigente e que atendam integralmente as normas de acessibilidade.
- 1.4. As unidades deverão ser contempladas com individualização de medição de água, gás e energia elétrica; instalação de economizadores de energia e água e, onde for viável sua instalação, sistema de energia fotovoltaica.
- 1.5. Os condomínios deverão adotar soluções de drenagem que retardem o escoamento e assegurem a contenção das águas pluviais e, sempre que viável tecnicamente, o reuso das águas;
- 1.6. Deverão ser observados os princípios estabelecidos na Política Nacional de Resíduos Sólidos de não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos, tanto nas obras de implantação quanto nos sistemas de coleta de lixo propostos para os empreendimentos.
- 1.7. Além do descrito acima, os empreendimentos deverão observar os seguintes requisitos mínimos:
  - a) Estar inserido na malha urbana ou de expansão urbana, contemplada a infraestrutura urbana indispensável à normal utilização pelos adquirentes;
  - b) Estar em área regularizada ou a ser regularizada no processo de aprovação e licenciamento;
  - c) Vaga de garagem, conforme legislação municipal;
  - d) Equipamentos redutores de consumo de água (bacias e medidores individualizados);
  - e) Contar com lâmpadas eficientes e sensores em áreas condominiais.

## ANEXO II

## REQUERIMENTO DE PARTICIPAÇÃO NO CHAMAMENTO

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

À

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

Ref.: CHAMAMENTO nº \_\_\_\_/24

A/C Comissão Especial de Chamamento

\_\_\_\_\_ (nome da pessoa física/pessoa jurídica), inscrita no CPF/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 \_\_\_\_\_, apresentando os documentos anexos, vem requerer sua inscrição para o CHAMAMENTO nº \_\_/2024, da COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO – CDHU, declarando ter total conhecimento dos termos do Edital de Chamamento, com os quais concorda.

Informações sobre o projeto:

- a) Empreendimento com \_\_\_\_ [INSERIR O NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS].
- b) Unidades com \_\_\_\_ dormitórios [INSERIR O NÚMERO DE DORMITÓRIOS]
- c) Imóvel notificado pela Prefeitura da Cidade de São Paulo, com base no Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória - PEUC: \_\_\_\_ [INFORMAR SIM OU NÃO]

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:

## ANEXO III

CARTA COM INDICAÇÃO DO REPRESENTANTE E ENCAMINHAMENTO DA  
DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

(Local), \_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

À

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

Ref: CHAMAMENTO nº \_\_\_\_

A/C Comissão Especial de Chamamento

Prezados Senhores: ‘

\_\_\_\_\_ (nome da pessoa física/empresa), inscrita no CPF/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 \_\_\_\_\_, em atendimento ao disposto no subitem 5.2.1.2 do Edital, vem perante essa Companhia, 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 ao referido Chamamento, 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, bem como apresentar a documentação exigida para habilitação no citado Chamamento.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:

Obs.: Devem ser anexados a esta carta o documento de identidade com foto e comprovante de endereço do representante).

## ANEXO IV

## MODELO DE DECLARAÇÃO DE SUJEIÇÃO AO EDITAL

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

À

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

Ref.: CHAMAMENTO nº 004/2024

A/C Comissão Especial de Chamamento

\_\_\_\_\_ (nome da pessoa física/jurídica), inscrita no CPF/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 do CHAMAMENTO nº \_\_\_\_\_, 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 do presente CHAMAMENTO;
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;
7. No caso de sermos habilitados, atenderemos, na data de contratação, ao disposto no artigo 5º-C e nos comprometemos a não disponibilizar empregado que incorra na vedação prevista no artigo 5º-D, ambos da Lei nº 6.019/1974, na redação que lhe foi dada pela Lei nº 13.467/2017.

(Local e data)

\_\_\_\_\_  
(Assinatura do Representante legal)

Cargo

Email:

Telefone:

## ANEXO V

## DECLARAÇÃO DE ANÁLISE DE RISCO EXIGIDA EM PROGRAMAS HABITACIONAIS

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

À

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

Ref.: CHAMAMENTO nº 004/24

A/C Comissão Especial de Chamamento

Prezados senhores,

Eu, [nome completo do representante], portador do RG nº \_\_\_\_\_, na qualidade de representante legal, declaro, sob as penas da legislação aplicável, que a empresa que represento está apta a satisfazer a análise de risco exigida em programas habitacionais do agente financeiro, comprometendo-se a apresentar, por ocasião da assinatura do contrato, a comprovação da análise de risco, junto ao Agente Financeiro, compatível com o porte do empreendimento a ser desenvolvido, considerando, no mínimo, as seguintes etapas:

- Identificação de Riscos: Contempla a identificação de todos os possíveis riscos que podem afetar o programa, incluindo riscos financeiros, operacionais, estratégicos, legais, de conformidade, entre outros.
- Análise de Riscos: Uma vez identificados, os riscos são analisados para determinar suas causas, consequências e a probabilidade de ocorrência, empregando para essa análise os métodos qualitativos e quantitativos
- Avaliação de Riscos: Nesta etapa, os riscos são avaliados em termos de sua gravidade e prioridade adotando matrizes de risco que consideram a probabilidade e o impacto dos riscos, de forma a classificar os riscos e determinar quais são mais críticos para o sucesso do programa.
- Tratamento de Riscos: Com base na avaliação, estratégias são desenvolvidas para mitigar, transferir, aceitar ou evitar os riscos, considerando a implementação de controles internos, contratação de seguros, planejamento de contingências, entre outras ações.
- Monitoramento e Revisão: Os riscos e as medidas de mitigação devem ser constantemente monitorados e revisados para garantir que sejam eficazes e que novos riscos sejam identificados e tratados conforme surgem.
- Comunicação e Consulta: Deverá ser prevista a comunicação clara e eficaz com todas as partes interessadas ao longo de todo o processo de análise de risco, garantindo que todos estejam cientes dos riscos, das estratégias de mitigação e de suas responsabilidades.
- Documentação: Todo o processo de análise de risco deve ser bem documentado, desde a identificação inicial dos riscos até as estratégias de tratamento e os resultados do monitoramento, mantendo arquivos acessíveis à CDHU e à Desenvolve SP.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:

---

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DE RENÚNCIA À INDENIZAÇÃO

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

À  
Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU  
Ref.: CHAMAMENTO nº \_\_/24  
A/C Comissão Especial de Chamamento

A \_\_\_\_\_ (pessoa física/jurídica), com endereço/sede na \_\_\_\_\_  
nº \_\_\_\_\_, CPF/CNPJ nº \_\_\_\_\_, por intermédio de seu representante legal  
\_\_\_\_\_ portador(a) do RG nº \_\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, declara que, ao  
participar do procedimento em referência, tem ciência de que não lhe caberá nenhuma  
indenização por quaisquer valores preliminares despendidos para elaboração de estudos,  
sondagens, projetos, entre outros necessários à contratação junto ao agente técnico e financeiro  
ou em decorrência de sua negativa.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante legal  
Cargo  
E-mail:  
Telefone:

## ANEXO VII

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

(a ser preenchida em papel timbrado da proponente)

À

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

Ref.: CHAMAMENTO nº \_\_\_/24

A/C Comissão Especial de Chamamento

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 do CHAMAMENTO nº \_\_\_/24, 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 interessada, em potencial ou de fato, no presente credenciamento;
- b) a intenção de apresentar a proposta não foi informada ou discutida com qualquer outra interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento;
- c) a interessada não tentou, por qualquer meio ou por qualquer pessoa, influir na decisão de qualquer outro(a) interessado(a), em potencial ou de fato, no presente procedimento;
- d) o conteúdo da proposta apresentada não será, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, comunicado ou discutido com qualquer outro (a) interessado (a), em potencial ou de fato, no presente procedimento 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 interessada 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:
    1. Frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, caráter competitivo de procedimento licitatório público;

- 
2. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;
  3. Afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
  4. Fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;
  5. Criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;
  6. 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 manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública;
  7. 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.

Atenciosamente,

---

Assinatura do Representante legal

Cargo

E-mail:

Telefone:

---

**ANEXO VIII - DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA EMISSÃO DA CARTA DE CRÉDITO OU CELEBRAÇÃO DE CONTRATO COM A DESENVOLVE-SP**

---

1. Depois de homologado o procedimento, a Carta de Crédito pela CDHU poderá ser emitida ou o Contrato com a Desenvolve-SP celebrado, após análise preliminar dos documentos listados neste anexo, sem prejuízo de outros que venham a ser solicitados pela CDHU ou pela Desenvolve –SP, que conclua pela regularidade da proposta.
2. Documentos relativos à Habilitação Jurídica:
  - 2.1. Se pessoa física, documentos pessoais.
  - 2.2. Se pessoa jurídica:
    - 2.2.1. Ato Constitutivo devidamente arquivado junto ao órgão competente para conferir-lhe personalidade jurídica;
    - 2.2.2. Documentos de eleição ou designação dos administradores, tratando-se de sociedades empresária;
    - 2.2.3. Decreto de autorização, 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.
3. Para empreendimentos em construção ou a serem construídos serão exigidos, ainda, os seguintes documentos da pessoa jurídica:
  - 3.1. Documentos relativos à Qualificação Técnica:
    - 3.1.1. Comprovação de capacidade técnico-operacional, por meio da apresentação de atestados fornecidos por pessoa jurídica em nome do proponente ou documentação idônea que comprove a prévia execução de empreendimento habitacional de características e complexidade semelhantes às constantes do projeto proposto, especificando necessariamente o número de unidades habitacionais do empreendimento, que deverá corresponder a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das unidades constantes do projeto apresentado.
  - 3.2. Documentos relativos à Qualificação Econômico-Financeira:
    - 3.2.1. 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.
    - 3.2.2. As pessoas jurídicas obrigadas a adotar a Escrituração Contábil Digital – ECD, nos termos do Decreto Federal nº 6.022/07 e da Instrução Normativa RFB nº 2003/21 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 1.800/96, com suas alterações.
    - 3.2.3. Será permitido que ao interessa do presente 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.

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

3.2.5. Demonstrativo dos índices econômico-financeiros a seguir mencionados, extraídos do balanço referido no item 1:

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

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

3.2.5.2. Índice de Endividamento (EN), não superior a 0,50 (cinquenta centésimos), obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

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

3.2.5.3. Índice de Liquidez Geral (LG), igual ou maior que 1,00 (um inteiro e cinquenta centésimos), obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

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

3.2.6. Certidão negativa de falência, concordata, recuperação judicial e extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede do interessado, 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.

3.2.7. Caso o interessado 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.

3.2.8. Caso o interessado 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.

3.2.9. Se o interessado for sociedade não empresária, a certidão mencionada no subitem 3.2.6 deverá ser substituída por certidão negativa de ações de insolvência civil.

3.3. Documentos relativos à Regularidade Fiscal e Trabalhista:

3.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ – do Ministério da Fazenda, comprovando situação ativa, sendo aceito documento extraído via Internet.

3.3.2. 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 8.302/14 e Portaria MF nº 358/14, com suas alterações posteriores, do Ministério da Fazenda.

3.3.3. Certidão de Débitos Tributários não inscritos na Dívida Ativa do Estado de São Paulo, expedida pelo órgão competente e com prazo de validade em vigor.

- 3.3.4. Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com prazo de validade em vigor.
- 3.3.5. Certidão Regularidade de débitos trabalhistas, obtida nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei Federal nº 5.452/43 (art. 642-A), e alterações posteriores.
4. Documentação do Projeto, para pessoas físicas ou jurídicas:
  - 4.1. Matrícula atualizada do imóvel onde está ou será implantado o empreendimento;
  - 4.2. Se a propriedade não estiver registrada em nome do proponente deverá ser juntado o termo de parceria do qual conste a concordância do proprietário do terreno com os termos do Edital;
  - 4.3. Cópia autenticada do projeto legal aprovado pela Prefeitura local e demais órgãos competentes, quando exigido pela legislação de regência;
  - 4.4. Cópias dos autos de aprovações e/ou licenciamentos correspondentes ou carta de diretrizes das concessionárias de serviços públicos, quando for o caso;
  - 4.5. Cópias dos atestados de responsabilidade técnica relativos aos documentos técnicos apresentados.
  - 4.6. Cópia dos documentos mencionados nas alíneas “g” e “h” do art. 32 da Lei 4.591, de 1964, se houver.
  - 4.7. Planilha demonstrativa da atualização dos valores constantes nos documentos mencionados no subitem retro, com destaque do valor da fração ideal do terreno.
  - 4.8. Caso o empreendimento ainda não tenha os documentos indicados item 3 deste Anexo, o proponente deverá apresentar declaração comprometendo-se a apresentá-los no prazo de 30 (trinta) dias úteis, prorrogável por igual prazo, a critério da CDHU, sob pena de indeferimento do projeto.
    - 4.8.1. Ocorrendo o indeferimento, o interessado poderá reapresentar o projeto após decorrido o prazo de 6 (seis) meses.
  - 4.9. É facultado ao interessado, para fins de habilitação, a apresentação do SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores ou do Registro Cadastral – RC perante ao CAUFESP, nos termos do Decreto estadual nº 52.205/07, com prazo de validade em vigor, visando, no que couber, à comprovação das exigências de habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira, regularidade fiscal e trabalhista, desde que os documentos relacionados estejam dentro do prazo de vigência e as informações satisfaçam os requisitos do presente Edital, considerando ainda, quanto ao último deles, que:
    - 4.9.1. Será aceito o Registro Cadastral CAUFESP somente com as seguintes situações:  
Ficha Cadastral – Situação Ativo; Atualização Cadastral – Em Elaboração;  
Atualização Cadastral – Aguardando Análise e Atualização Cadastral – Em Análise.
    - 4.9.2. Nos termos do art. 9º do regulamento anexo ao Decreto Estadual nº 52.205/07, com suas alterações posteriores, 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
  - 4.10. Serão aceitas Certidões Negativas e Positivas com Efeito de Negativas.
  - 4.11. Os documentos poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente ou por servidor da administração pública, inclusive da CDHU, ou publicação em órgão da imprensa oficial.

- 
- 4.12. A Comissão Especial de Chamamento poderá realizar diligências bem como solicitar esclarecimentos e informações adicionais para dirimir dúvidas que, a seu exclusivo critério, venham a surgir no exame da documentação apresentada, tanto referentes aos projetos apresentados quanto às pessoas dos proponentes.
- 4.13. A pessoa física deverá apresentar:
- a) Cópia autenticada do RG;
  - b) Cópia autenticada do CPF;
  - c) Cópia autenticada da certidão de nascimento/casamento;
  - d) Cópia autenticada da certidão de distribuições cíveis (ações cíveis e de família);
  - e) Cópia autenticada da certidão de distribuições cíveis (executivos fiscais e municipais);
  - f) Cópia autenticada da certidão de distribuição da Justiça Federal;
  - g) Cópia autenticada da certidão de distribuição da Justiça do Trabalho;
  - h) Cópia autenticada da certidão de protesto.