

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 001/2025

**MODO DE DISPUTA FECHADO
MAIOR OFERTA DE PREÇO**

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

DATA E HORÁRIO PARA O RECEBIMENTO DO ENVELOPE:
até a data e horário previstos para a sessão de abertura.

SESSÃO DE ABERTURA:

13 DE MAIO DE 2025 – 10h30.

**LOCAL: Rua Líbero Badaró n.º 504 – 12º andar – sala 122- São Paulo - Capital,
perante a COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO – COPEL**

ÍNDICE

QUADRO RESUMO	3
1. DO PREÂMBULO	4
2. DA ENTREGA DOS ENVELOPES E DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS	4
3. DO OBJETO	4
4. DO PREÇO MÍNIMO	5
5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO	5
6. DAS INFORMAÇÕES E DOS ESCLARECIMENTOS	6
7. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL e DOS RECURSOS	6
8. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CREDENCIAMENTO	7
9. DA VISTORIA AO IMÓVEL	7
10. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO	8
11. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO	9
12. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO	10
13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO	10
14. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO	11
15. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO	11
16. DAS PENALIDADES	12
17. DA RESPONSABILIDADE PELA REGULARIZAÇÃO FISCAL DO IMÓVEL	12
18. DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA	13
19. DO REGISTRO DA ESCRITURA E DA COMPROVAÇÃO JUNTO À COHAB-SP	14
20. DA DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE VALORES E OBRIGAÇÕES	15
21. DAS RESPONSABILIDADES DO ADQUIRENTE APÓS O REGISTRO	15
22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	15
23. DOS ANEXOS	16
ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA	18
ANEXO 2 - MODELO – PROPOSTA DE PREÇO	26
ANEXO 3 - MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL	27
ANEXO 4 – MODELO – DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA	28
ANEXO 5 – DOCUMENTOS TÉCNICOS	29

QUADRO RESUMO	
EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 001/2025	
MODO DE DISPUTA FECHADO	
PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8	
1.	OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL. Imóvel: Terreno com área de 855,73m² , situado à Rua das Japareiras, s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo - SP Matrícula n.º 313.974 – 11.º Cartório de Registro de Imóveis nesta Capital. SQL: 167.240.0010-5 Zoneamento: Lei n.º 16.402/16 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).
2.	ABERTURA da SESSÃO: 13 DE MAIO DE 2025 – às 10h30.
3.	ENTREGA DO ENVELOPE: até a data e horários previstos para a sessão de abertura.
4.	LOCAL PARA ENTREGA DO ENVELOPE E ABERTURA DA SESSÃO: COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP.
5.	TIPO: Maior Oferta – modo de disputa fechado.
6.	CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior Oferta de Preço.
7.	DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.150.000,00 (Um Milhão e Cento e Cinquenta Mil Reais), agosto/2024 (COHAB-SP), considerando a área de 855,73m².
8.	DÉBITO TRIBUTÁRIO: Constatam-se pendências relativas ao pagamento do imposto predial e territorial urbano – IPTU, correspondentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, cujo valor atualizado até a presente data é de R\$ 35.626,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais).
9.	PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO: observar as disposições do item 15 do Edital.
10.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista - Capão Redondo – São Paulo – SP – Matrícula 313.974 do 11º C.R.I de São Paulo.
11.	DA VISTORIA AO IMÓVEL: poderá ser realizada pelo (s) interessado (s) nos termos do item 9 do Edital.
12.	Das Informações / Esclarecimentos: das 9h às 16h30 - até 02 (dois) dias úteis anteriores à abertura: protocolados na COPEL - Rua Líbero Badaró, 504 – 12º andar – sala 122 – São Paulo – SP ou por meio eletrônico através do e-mail: copel@cohab.sp.gov.br .
13.	Observação: As informações deste <i>Quadro Resumo</i> 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. DO PREÂMBULO

1.1. A COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, com sede na Rua São Bento, nº 405, 12º ao 14º andar, Centro, São Paulo/SP, TORNA PÚBLICO que, na data, horário e local indicados nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo deste Edital, realizará licitação na modalidade DISPUTA FECHADO, do tipo MAIOR OFERTA, visando à venda do imóvel descrito e caracterizado no item 3 – DO OBJETO – deste Edital, conforme consta da matrícula imobiliária anexa no ANEXO 5 – DOCUMENTOS TÉCNICOS.

1.2. Este procedimento licitatório e os atos dele decorrentes estão subordinados às disposições da Lei Federal nº 13.303/2016 e suas alterações, às normas legais aplicáveis, ao Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-SP e às disposições deste Edital, às quais os interessados declaram conhecer e às quais aderem de forma irrestrita e incondicional.

1.3. O Edital e seus anexos poderão ser obtidos e consultados por meio do site oficial da COHAB-SP: www.cohab.sp.gov.br.

2. DA ENTREGA DOS ENVELOPES E DA SESSÃO DE ABERTURA DOS TRABALHOS

2.1. O envelope intitulado “PROPOSTA DE PREÇO” deverá ser entregue em conformidade com as orientações constantes nos itens 3 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

2.2. A sessão de abertura dos trabalhos será realizada na sala de licitações da Comissão Permanente de Licitação – COPEL, na data, horário e local estabelecidos nos itens 2 e 4 do Quadro Resumo deste Edital.

3. DO OBJETO

3.1. Constitui objeto desta LICITAÇÃO a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, cujos recursos serão revertidos para provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município e para investimentos em regularização fundiária. A saber:

Imóvel: Terreno com área de 855,73 m², situado à Rua das Japareiras, s/nº – Quadra 2C, Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo/SP.
Matrícula nº 313.974 – 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.
SQL: 167.240.0010-5
Zoneamento: Lei nº 16.402/2016 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).
Constatam-se pendências relativas ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, correspondentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, cujo valor atualizado até a data de 11/04/2025 é de R\$ 35.626,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais);

3.2. O objeto deste certame limita-se à alienação da propriedade do terreno descrito no item 3.1 deste Edital.

3.3. O terreno encontra-se atualmente ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino, com finalidade social voltada à alfabetização de jovens e adultos e à capacitação digital para o mercado de trabalho, nos termos do Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito firmado em 2015, com vigência expirada em 16 de junho de 2020, conforme Anexo 5 deste Edital.

3.4. Existem edificações, instalações e equipamentos sobre o terreno. Contudo, não será assegurada sua manutenção ou remoção, devendo o imóvel ser aceito no estado em que se encontra, nada podendo ser alegado pelo adquirente em eventual demanda posterior.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

3.5. Para conhecimento da condição física, localização, dimensões e demais características do imóvel, a proponente poderá realizar visita técnica, conforme previsto no item 9 deste Edital, além de consultar a documentação técnica constante do Anexo 5.

3.6. A apresentação de Proposta de Preço implica o pleno conhecimento, pela licitante, da situação física, registrária e jurídica do imóvel, não podendo ser alegado, posteriormente, desconhecimento de fatos ou circunstâncias que razoavelmente lhe competia averiguar.

4. DO PREÇO MÍNIMO

4.1. O preço mínimo para a aquisição do imóvel objeto deste certame corresponde ao valor de mercado, apurado no Laudo de Avaliação constante do Anexo 5 – Laudo de Avaliação deste Edital, conforme estabelecido no item 7 do Quadro Resumo.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar da presente licitação pessoas físicas ou jurídicas, desde que atendam às condições estabelecidas na legislação pertinente e neste Edital.

5.2. Também é permitida a participação de duas ou mais pessoas físicas ou jurídicas reunidas em grupo.

5.2.1. Na hipótese prevista no item 5.2, os documentos poderão ser subscritos por um dos co-proponentes, na qualidade de procurador dos demais, mediante procuração pública com poderes específicos para representá-los em todos os atos do certame, inclusive para subscrever a Proposta de Preço, receber intimações, notificações e citações judiciais, bem como renunciar à interposição de recursos.

5.3. Caso a proposta vencedora tenha sido apresentada por pessoas físicas reunidas em grupo, todos os integrantes deverão constar na escritura pública de compra e venda como adquirentes em condomínio.

5.4. É vedada a apresentação, pelo mesmo licitante, de mais de uma proposta, bem como sua participação em mais de uma proposta, seja individualmente, seja em grupo.

5.5. O pagamento do valor da proposta deverá ser efetuado à vista, conforme disposições previstas no item 17 deste Edital.

5.6. É vedada a participação de empresas:

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

5.6.2. Que estejam suspensas pela COHAB-SP;

5.6.3. Declaradas inidôneas pela União, Estados, Distrito Federal ou Município de São Paulo, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

5.6.4. Constituídas por sócio de empresa que esteja suspensa, impedida ou declarada inidônea;

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

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

5.6.6. Constituídas por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram causa à penalidade;

5.6.7. Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram causa à penalidade;

5.6.8. Que tenham, em seus quadros de diretoria, pessoa que tenha participado de empresa declarada inidônea.

5.7. Aplicam-se as vedações do item 5.6:

5.7.1. À contratação do próprio empregado ou dirigente da COHAB-SP, como pessoa física, bem como à sua participação em licitação;

5.7.2. Àqueles que tenham relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com: a) dirigente da COHAB-SP; b) empregado da COHAB-SP cujas atribuições envolvam a área responsável pela licitação ou contratação; c) autoridade do ente público ao qual a COHAB-SP esteja vinculada.

5.7.3. Às empresas cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha encerrado mandato ou vínculo com a COHAB-SP há menos de 6 (seis) meses.

6. DAS INFORMAÇÕES E DOS ESCLARECIMENTOS

6.1. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre a presente LICITAÇÃO poderão ser solicitados por escrito, por pessoa legitimada ou representante legal da interessada, conforme indicado no item 12 do Quadro Resumo deste Edital.

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

6.3. Os esclarecimentos prestados serão publicados no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, tornando-se parte integrante deste Edital para todos os efeitos legais.

6.4. Todas as referências de horário constantes deste Edital observarão o horário oficial de Brasília/DF.

7. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL e DOS RECURSOS

7.1. As defesas, impugnações, recursos, pedidos de reconsideração, representações e reclamos de qualquer natureza deverão ser formulados por escrito, assinados pelo proponente ou seu representante legal ou procurador, com a devida comprovação dessa qualidade, e protocolados na COPEL, no endereço indicado no item 4 do Quadro Resumo deste Edital, das 9h às 16h30, respeitados os prazos legais aplicáveis.

7.2. As disposições regulamentares relativas à matéria recursal são as previstas no artigo 59 da Lei Federal nº 13.303/2016, atualizada, devendo ser rigorosamente observados os prazos e procedimentos nela consignados.

7.3. As impugnações e recursos deverão ser endereçados ao Presidente da COPEL para análise e eventual reconsideração da decisão impugnada. Na hipótese de manutenção da decisão, o recurso será encaminhado à autoridade superior, devidamente instruído, para decisão final, respeitados os prazos legais.

7.4. As intimações dos atos administrativos decorrentes desta licitação serão realizadas por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

7.5. A publicação no DOC poderá ser dispensada se a decisão for comunicada durante sessão pública de julgamento com a presença de todos os proponentes ou seus representantes legais ou procuradores, situação em que será lavrada ata com a devida ciência dos interessados.

7.6. A interposição de recurso será comunicada aos demais participantes, os quais poderão apresentar contrarrazões no prazo legal.

8. DA REPRESENTAÇÃO LEGAL/CRENCIAMENTO

8.1. Para a prática de todo e qualquer ato relativo a este procedimento, na sessão de abertura prevista no subitem 2.2 deste Edital, deverão ser apresentados à Comissão Permanente de Licitação os documentos destinados à identificação e qualificação dos proponentes e/ou de seus procuradores.

8.2. No caso de representação direta:

8.2.1. Pessoa física – apresentação da Cédula de Identidade (RG) do proponente.

8.2.2. Pessoa jurídica – apresentação do ato constitutivo e das alterações subsequentes devidamente registrados no órgão competente, bem como do Estatuto Social e da última ata de eleição da Diretoria em exercício, acompanhados da Cédula de Identidade (RG) do representante legal.

8.3. No caso de representação por procurador:

8.3.1. Apresentação de Procuração outorgada por instrumento público, com poderes específicos para o fim a que se destina, incluindo competência para recebimento de intimações, ciência de todos os atos e desistência de recursos, se for o caso, acompanhada da Cédula de Identidade (RG) do procurador.

8.4. Os documentos de representação legal e/ou de credenciamento serão verificados pela Comissão de Licitação, disponibilizados para exame dos demais interessados e, posteriormente, retidos para juntada ao respectivo processo licitatório.

8.5. É vedada a participação de uma mesma pessoa como representante de mais de um proponente e/ou grupo de proponentes.

9. DA VISTORIA AO IMÓVEL

9.1. Ficará facultado ao(s) interessado(s) realizar vistoria no imóvel objeto deste certame, com o objetivo de conhecer suas características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno, tomando ciência de todos os elementos que envolvem o imóvel pretendido.

9.2. A vistoria implica a ciência e o reconhecimento, por parte da licitante, de que o bem objeto deste certame refere-se exclusivamente ao terreno descrito no item 3 deste Edital, sendo de sua inteira responsabilidade a manutenção ou remoção de qualquer edificação, instalação ou equipamento remanescente após a desmobilização do Instituto Adventista de Ensino, conforme disposto no subitem 3.4 deste Edital.

9.3. A vistoria, se julgada necessária pela licitante, deverá ser previamente agendada junto à Gerência de Patrimônio da COHAB-SP, por meio do telefone (11) 3396-8937, de segunda a sexta-feira, das 9h às 12h e das 14h às 17h, ou pelo e-mail: steixeira@cohab.sp.gov.br.

9.4. A realização da vistoria deverá ocorrer com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, exclusivamente em dias úteis, no horário das 10h às 16h.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.5. O imóvel estará disponível para vistoria no seguinte endereço: Rua das Japareiras, s/nº – Quadra 2C – Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista, São Paulo/SP.

9.6. Todos os custos associados à vistoria correrão por conta exclusiva da licitante.

9.7. A licitante que realizar a vistoria deverá preencher e assinar a Declaração de Vistoria, conforme modelo constante do Anexo 3 deste Edital.

9.8. A licitante que optar por não realizar a vistoria técnica deverá apresentar a Declaração de Não Vistoria, conforme modelo constante do Anexo 4 deste Edital.

10. DA APRESENTAÇÃO DO ENVELOPE E DA DOCUMENTAÇÃO

10.1. A licitação será processada e julgada conforme a legislação indicada no item 1.2 deste Edital.

10.2. O envelope apresentado pelos participantes, nos termos do item 2 deste Edital, deverá ser opaco, indevassável e lacrado, de modo a impedir a identificação de seu conteúdo, e conter as seguintes informações:

10.2.1. Endereçamento: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP Comissão Permanente de Licitação LICITAÇÃO Nº 00_/2025 – PROCESSO SEI nº 7610.2024/0002311-8

10.2.2. Identificação do conteúdo:

ENVELOPE – PROPOSTA DE PREÇO

10.2.3. Identificação do proponente:

10.2.3.1. Pessoa física: nome completo, RG, CPF e endereço completo.

10.2.3.2. Pessoa jurídica: denominação social, CNPJ e endereço completo.

10.2.3.3. Participação em grupo: relação nominal de todos os proponentes, com respectivos RG, CPF ou denominação social, CNPJ e endereço completo.

10.2.3.3.1. Caso haja procurador para representar o grupo, o envelope deverá conter os dados do representante, devidamente qualificado nos termos do subitem 5.2.1 deste Edital.

10.3. Todos os documentos entregues deverão:

10.3.1. Estar dentro do prazo de validade vigente.

10.3.1.1. Considera-se o prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da data de emissão, salvo disposição diversa em lei ou no próprio documento.

10.3.2. Ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório, por servidor da Administração ou por publicação oficial. Não serão aceitos documentos em fac-símile ou protocolados.

10.3.3. Estar subscritos pelo proponente (pessoa física), representante legal (pessoa jurídica) ou procurador, com clara identificação do signatário.

10.3.4. Em caso de co-proponentes, todos deverão assinar os documentos, com clara identificação. Se houver procurador, este deverá estar qualificado conforme o subitem 5.2.1.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

10.3.5. Ser compatíveis com os registros nas esferas federal, estadual e municipal, sendo vedada a mescla de documentos de diferentes estabelecimentos (CNPJ, IE, CCM).

10.3.6. Ser rubricados, colecionados e numerados sequencialmente, preferencialmente acondicionados sem grampos e sem furos, conforme as prescrições deste Edital.

10.4. Documentos obtidos via internet somente serão aceitos mediante confirmação de sua autenticidade e validade por meio eletrônico.

10.5. Certidões positivas de débito não serão aceitas, salvo se expressamente ressalvadas com efeito de negativa.

10.6. Os proponentes devem apresentar apenas os documentos estritamente necessários, evitando duplicidades e documentos desnecessários.

10.7. Não serão recebidos envelopes que descumpram as instruções deste Edital ou que sejam entregues fora do prazo estabelecido no item 2.

11. DO ENVELOPE PROPOSTA DE PREÇO

11.1. O Envelope PROPOSTA DE PREÇO deverá conter a proposta impressa, em via única, sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que comprometam a verificação de sua legitimidade, datada e assinada, com clara identificação do subscritor.

11.2. A Proposta de Preço deverá obedecer ao modelo constante do Anexo 2 deste Edital.

11.3. A Proposta de Preço deverá conter:

11.3.1. Identificação do imóvel pretendido;

11.3.2. Preço total da oferta, não inferior ao valor constante do Laudo de Avaliação, nos termos do Anexo 5 deste Edital e indicado no item 7 do Quadro Resumo;

11.3.3. Condição de pagamento à vista;

11.3.4. Qualificação dos coproponentes e a proporção de participação no imóvel, no caso de proposta em grupo.

11.4. Os valores da proposta devem ser expressos em moeda corrente nacional, por algarismos e por extenso.

11.5. Propostas em grupo implicam solidariedade entre os coproponentes quanto ao pagamento integral do preço, independentemente da fração ideal que venham a deter.

11.6. Na ausência de especificação da proporção de participação, serão consideradas partes iguais.

11.7. O prazo de validade da proposta não poderá ser inferior a 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de sua apresentação.

11.8. A proposta deverá ser acompanhada da seguinte documentação:

11.8.1. Pessoa física: a) Cópia da Cédula de Identidade; b) Cópia autenticada da certidão de casamento e do pacto antenupcial, se houver (data de emissão não superior a 2 meses da sessão); c) Cópia autenticada do CPF; d) Procuração pública, se em grupo, conforme subitem 5.2.1; e) Declaração de Vistoria ou Declaração de Ciência (Anexos 3 e 4).

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

11.8.2. Pessoa jurídica: a) Prova de inscrição no CNPJ; b) Registro comercial (empresa individual); c) Ato constitutivo consolidado e registrado, com ata de eleição da atual diretoria; d) Decreto de autorização e ato de registro, para empresas estrangeiras; e) Declaração de Vistoria ou Declaração de Ciência (Anexos 3 e 4).

11.8.3. A COHAB-SP poderá realizar diligências para verificar a veracidade e a conformidade da documentação apresentada.

11.8.4. Em caso de proposta em grupo, os documentos dos integrantes deverão ser apresentados individualmente.

11.8.5. A documentação poderá ser apresentada em original, cópia autenticada por cartório ou em publicação oficial. Não serão aceitas autenticações posteriores à sessão de abertura.

12. DA ABERTURA DO ENVELOPE E PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO

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

12.2. 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.

12.3. Na sessão pública citada no item 2, a Comissão Permanente de Licitação procederá à abertura dos Envelopes PROPOSTA DE PREÇO, devendo a documentação de seu conteúdo ser examinada e rubricada pela Comissão e pelos presentes que o desejarem.

12.4. A Comissão examinará, julgará e classificará as Propostas de Preço apresentadas de acordo com os critérios estabelecidos no item 14 deste Edital, comunicando o resultado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – D.O.C.

12.4.1. Confirmada a efetividade da proposta que obteve a primeira colocação na etapa de julgamento, ou que passe a ocupar essa posição em decorrência da desclassificação de outra que tenha obtido colocação superior, a COHAB-SP, em Fase de Negociação, deverá negociar condições mais vantajosas com a classificada.

12.5. De cada sessão pública, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, da qual constarão obrigatoriamente todas as manifestações e respectivos esclarecimentos, devendo ser assinada pelos membros da Comissão de Licitação e pelos representantes legais presentes.

13. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

13.1. O julgamento obedecerá ao critério estabelecido no item 6 do Quadro Resumo deste Edital para o imóvel licitado, atendidas as especificações desta LICITAÇÃO.

13.2. A COPEL examinará as Propostas de Preço apresentadas quanto à conformidade e compatibilidade com os requisitos e especificações do presente Edital.

13.3. Considerar-se-ão desclassificadas as Propostas de Preço que:

13.3.1. Consignarem preço inferior ao estabelecido no Laudo de Avaliação do imóvel proposto conforme constante do Anexo 5 deste Edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

13.3.2. Não apresentarem assinatura do proponente ou de seu procurador regularmente constituído.

13.3.3. Apresentarem mais de uma proposta para o imóvel objeto da presente LICITAÇÃO.

13.3.3.1. No caso de cônjuges, esses não poderão participar com propostas distintas para o imóvel, sob pena de serem ambas desclassificadas. O mesmo acontecerá com propostas isoladas, apresentadas pelas pessoas físicas ou jurídicas que estejam se candidatando à compra do imóvel em grupo.

13.3.4. Condicionarem a sua oferta ou apresentar quaisquer outras condições não previstas no Edital.

13.3.5. Contiverem rasuras e/ou divergências de valores e/ou manifestos erros que comprometam sua legitimidade.

13.3.6. Preenchidas a lápis.

13.4. As Propostas de Preço apresentadas que atenderem em sua essência aos requisitos do presente Edital serão CLASSIFICADAS em ORDEM DECRESCENTE de VALOR OFERTADO relativo ao imóvel do presente Edital.

13.5. No caso de empate, a classificação se dará nos termos do art. 55, da Lei Federal n.º 13.303/2016, atualizada.

13.6. Confirmada a efetividade da proposta que obteve a primeira colocação na etapa de lances, deverá ser feita negociação das condições mais vantajosas com quem as apresentou.

13.7. O resultado da classificação será comunicado por meio de publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

13.8. É facultado à Comissão de Licitação, em qualquer fase do certame, promover as diligências que entender necessárias, adotando medidas de saneamento destinadas a esclarecer informações, corrigir impropriedades meramente formais na proposta, documentação de habilitação ou complementar a instrução do processo.

14. DA HOMOLOGAÇÃO E DA ADJUDICAÇÃO

15.1. Decorrido o prazo recursal contra o julgamento proferido e/ou decididos os eventuais recursos interpostos, a Comissão Permanente de Licitação encaminhará o processo à Autoridade Superior para a HOMOLOGAÇÃO e a ADJUDICAÇÃO deste certame.

15. DO PAGAMENTO DO VALOR PROPOSTO

15.1. O pagamento correspondente ao valor total da oferta pelo imóvel deverá ser efetuado na data da formalização da escritura pública de compra e venda, sendo a confirmação do pagamento pela área financeira condição essencial para sua lavratura.

15.1.1. O pagamento poderá ser realizado por meio de:

- a) Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP;
- b) Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta-corrente nº 2873.003.593-0, mantida na Caixa Econômica Federal (104), de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (CNPJ 60.850.575/0001-25).

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

15.2. A posse indireta do imóvel será transmitida ao comprador simultaneamente à lavratura da escritura pública de compra e venda.

15.3. Todos os custos e despesas relacionados à formalização da escritura pública de compra e venda, incluindo emolumentos cartorários, impostos, taxas e demais encargos, serão de responsabilidade exclusiva do comprador.

15.4. A transferência da propriedade será efetivada mediante o registro da escritura pública de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo este registro de responsabilidade do comprador.

15.5. O comprador deverá providenciar o registro da escritura pública de compra e venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua lavratura, sob pena de incidência de penalidades previstas no item 17 deste Edital.

15.6. A COHAB-SP não se responsabiliza por eventuais débitos ou encargos que recaiam sobre o imóvel após a transmissão da posse indireta ao comprador.

16. DAS PENALIDADES

16.1. O descumprimento, por parte da adjudicatária, dos prazos estabelecidos para a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu respectivo registro acarretará a aplicação de multa moratória diária de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total da transação, contada a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo estabelecido, até a data da efetiva regularização da obrigação.

16.1.1. Decorridos 30 (trinta) dias consecutivos de inadimplemento da obrigação referida no item anterior, sem que haja sua regularização, será caracterizada a inexecução, ensejando a rescisão unilateral por parte da COHAB-SP e a consequente convocação das licitantes remanescentes, conforme a ordem de classificação e nos termos da legislação aplicável.

16.1.2. Fica assegurado à adjudicatária o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos da legislação federal, estadual e municipal vigente, previamente à aplicação de qualquer penalidade.

16.3. A recusa injustificada da adjudicatária em assinar a escritura pública de compra e venda dentro do prazo estabelecido neste Edital implicará a aplicação de multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta.

17. DA RESPONSABILIDADE PELA REGULARIZAÇÃO FISCAL DO IMÓVEL

17.1. O adquirente do imóvel será responsável pela quitação integral de todos os débitos tributários e encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive os decorrentes de ocupações anteriores, como condição indispensável para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

17.2. Entre os encargos mencionados no item anterior, incluem-se, mas não se limitam a:

a) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, cujo valor atualizado até a data de 11/04/2025 é de R\$ R\$ 35.626,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais);

b) Taxas municipais, contribuições de melhoria, multas, encargos acessórios e quaisquer outros tributos ou obrigações pecuniárias incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva formalização da escritura.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

17.3. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda somente será realizada mediante comprovação, pelo adquirente, da quitação integral dos débitos mencionados, por meio da apresentação das certidões negativas ou positivas com efeitos de negativas exigidas pelo Tabelionato de Notas competente.

17.4. A COHAB-SP não responderá por quaisquer encargos, tributos ou ônus fiscais incidentes sobre o imóvel até a data da escritura, cabendo ao adquirente a responsabilidade exclusiva por sua regularização, sem possibilidade de abatimento, compensação ou indenização a esse título.

18. DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

18.1. A licitante vencedora deverá, imediatamente após o recebimento da convocação formal da COHAB-SP, adotar todas as providências necessárias à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando a:

- quitação integral de todos os débitos tributários e encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive os decorrentes de ocupações anteriores, como condição indispensável para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.
- Agendamento com o Tabelionato de Notas competente;
- Apresentação da minuta da Escritura Pública de Compra e Venda
- Recolhimento dos tributos incidentes, em especial o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;
- Providências documentais complementares eventualmente exigidas pelo cartório.

18.1.1. O comparecimento para a assinatura da escritura deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da convocação, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, desde que previamente justificado pela licitante vencedora e expressamente aceito pela COHAB-SP.

18.1.2. O prazo referido no item anterior será suspenso enquanto pendente, por motivo devidamente comprovado e não imputável à licitante vencedora, qualquer das etapas indispensáveis à lavratura da escritura, tais como a elaboração da minuta pela COHAB-SP, a indisponibilidade do Tabelionato de Notas ou a pendência na liberação da guia de tributos.

18.1.3. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser assinada:

I – pelo próprio comprador, quando pessoa física; ou

II – pelo representante legal da licitante vencedora, quando pessoa jurídica, desde que comprove sua legitimidade mediante apresentação de documentação hábil, tais como contrato ou estatuto social, atos societários de eleição ou designação, procuração com poderes específicos e documento oficial de identidade.

18.1.4. O não comparecimento da licitante vencedora para a formalização da escritura no prazo estabelecido nos itens anteriores implicará sua desclassificação, facultando-se à COHAB-SP convocar aos licitantes remanescentes, conforme a ordem de classificação, para formalizarem a escritura nas mesmas condições ofertadas pela primeira classificada, inclusive quanto ao preço.

18.1.5. Não havendo interesse das licitantes remanescentes, a COHAB-SP poderá, a seu exclusivo critério, revogar a licitação, nos termos da legislação vigente, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis à adjudicatária inadimplente.

18.2. Obrigações do COMPRADOR:

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

18.2.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas neste edital.

18.2.2. A partir da transferência da propriedade formalizada pela COHAB-SP, assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, incluindo eventuais custos com laudêmio e despesas cartorárias.

18.2.3. Assinar a Escritura Definitiva de Compra e Venda no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da convocação pela COHAB-SP.

18.2.4. Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP.

18.3. Responsabilidades do COMPRADOR após a transferência da posse indireta:

18.3.1. Adotar todas as providências judiciais e/ou extrajudiciais necessárias para sua imissão na posse do imóvel.

18.3.2. Custear, às suas expensas, as providências para a regularização registraria do imóvel, caso necessário.

18.4. Obrigações e Responsabilidades da COHAB-SP:

18.4.1. Providenciar, quando solicitado pelo COMPRADOR, documentos e informações pertinentes ao imóvel necessários para a elaboração da minuta da Escritura Pública de Compra e Venda.

18.4.2. Comparecer na data e horário agendados junto ao Tabelionato de Notas competente para a assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, por meio de representante legal devidamente habilitado, munido dos documentos exigidos pelo Cartório para formalização do ato.

18.4.3. Apresentar, quando de sua responsabilidade, a minuta da Escritura Pública de Compra e Venda ao COMPRADOR, quando assim definido no Edital ou em razão de acordo entre as partes, dentro do prazo razoável que viabilize o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais.

18.4.4. Informar tempestivamente o COMPRADOR acerca de qualquer situação ou pendência de ordem administrativa ou jurídica relacionada ao imóvel que possa comprometer a lavratura ou registro da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

18.4.5. Colaborar com o COMPRADOR na solução de pendências administrativas que sejam da competência exclusiva da COHAB-SP junto aos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, visando garantir o cumprimento das condições necessárias à lavratura e registro da escritura definitiva.

18.4.6. Comunicar formalmente ao COMPRADOR sobre eventuais atrasos ou impedimentos na formalização da Escritura Pública que sejam decorrentes de fatores não imputáveis ao COMPRADOR, apresentando justificativas detalhadas e indicando prazos previstos para solução.

18.4.7. Responsabilizar-se por eventuais danos ou prejuízos comprovadamente decorrentes da não observância de suas obrigações, desde que devidamente comprovados e demonstrados pelo COMPRADOR, em conformidade com a legislação vigente.

18.4.8. Adotar todas as medidas necessárias à regularização administrativa do imóvel perante os órgãos competentes até o momento da formalização da escritura, desde que tais providências sejam da competência ou responsabilidade originária da COHAB-SP.

19. DO REGISTRO DA ESCRITURA E DA COMPROVAÇÃO JUNTO À COHAB-SP

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

19.1. O adquirente deverá providenciar o registro da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de sua lavratura, nos termos deste Edital.

19.2. Após o efetivo registro da Escritura Pública de Compra e Venda, o adquirente deverá comprovar formalmente, perante a COHAB-SP, o referido registro por meio da apresentação da matrícula atualizada do imóvel emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a sua efetivação.

19.3. O não cumprimento da obrigação prevista no subitem anterior sujeitará o adquirente às penalidades previstas neste Edital.

20. DA DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO DE VALORES E OBRIGAÇÕES

20.1. Após a comprovação formal pelo adquirente do registro definitivo da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme disposto no item XX deste Edital, a COHAB-SP emitirá, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, Declaração de Quitação de Valores e Obrigações referente ao imóvel objeto desta licitação.

20.2. A Declaração mencionada no subitem anterior tem por finalidade confirmar formalmente que todas as obrigações financeiras e documentais exigíveis foram devidamente cumpridas pelo adquirente perante a COHAB-SP.

21. DAS RESPONSABILIDADES DO ADQUIRENTE APÓS O REGISTRO

21.1. É de responsabilidade exclusiva do adquirente promover, após o registro definitivo da Escritura Pública de Compra e Venda, todas as ações necessárias à regularização cadastral, fiscal e administrativa do imóvel junto aos órgãos competentes, especialmente junto à Prefeitura Municipal de São Paulo.

21.2. O adquirente deverá apresentar, sempre que solicitado pela COHAB-SP, comprovação documental atualizado referente às providências tomadas para a regularização mencionada no subitem anterior, inclusive inscrição e atualização cadastral perante órgãos municipais.

21.3. A omissão do adquirente na adoção das providências indicadas neste item não implicará em qualquer responsabilidade ou obrigação à COHAB-SP, devendo o adquirente responder diretamente perante os órgãos fiscalizadores e administrativos competentes por eventuais sanções, multas ou encargos decorrentes do descumprimento destas obrigações.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1. Ao participar da presente Licitação, os licitantes assumem integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.

22.2. Os interessados devem ter pleno conhecimento das disposições constantes deste Edital, bem como de todas as suas condições, não podendo invocar nenhum desconhecimento, como elemento impeditivo para a correta formulação de sua Proposta de Preço e documentação.

22.3. Caso os licitantes desclassificados não retirem seus respectivos envelopes no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de homologação deste certame, serão eles destruídos.

22.4. A **COHAB-SP** poderá revogar a licitação por interesse público, devendo anulá-la por ilegalidade, sempre em decisão fundamentada, nos termos do artigo 62, da Lei Federal n.º 13.303/2016 e alterações.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

22.5. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento.

22.5.1. Os prazos se iniciam e vencem exclusivamente em dias úteis de expediente, desconsiderando-se os feriados e recessos praticados pela COHAB-SP.

22.6. Caso a Comissão Permanente de Licitação constate, no curso do procedimento licitatório, a participação de proponente que apresente quaisquer das situações previstas no **subitens 5.6 e 5.7** deste edital, procederá à sua inabilitação.

22.7. O licitante vencedor poderá ser alijado deste certame, em qualquer fase, se a **COHAB-SP** tiver conhecimento de fato desabonador à sua habilitação, não apreciados pela **COPEL**, supervenientes, ou só conhecidos após o julgamento.

22.8. O licitante vencedor assumirá integral responsabilidade pelos danos que causar à **COHAB-SP** e a terceiros, por si ou seus sucessores e representantes, na execução dos atos da presente licitação, isentando a **COHAB-SP** de qualquer ônus.

22.9. Constitui crime tentar impedir, perturbar ou fraudar a realização de procedimento licitatório, nos termos do artigo 337-I, do Código Penal, ensejando representação ao Ministério Público para propositura da ação penal cabível.

22.10. Todos os elementos fornecidos pela COHAB-SP, que compõem o presente Edital e seus Anexos, são complementares entre si.

22.11. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas desta licitação.

22.12. Fica assegurado ao proponente vencedor o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação federal e municipal vigente.

23. DOS ANEXOS

23.1. Integram o presente Edital os seguintes Anexos:

ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO 2 - MODELO - PROPOSTA DE PREÇO

ANEXO 3 – MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL;

ANEXO 4. – MODELO - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA;

ANEXO 5 – ANEXOS TÉCNICOS:

a) LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL (MAPA/FOTO AÉREA);

b) MATRÍCULA;

c) CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS;

d) LAUDO DE AVALIAÇÃO;

e) TERMO DE PERMISSÃO DE USO;

f) ATA DE REUNIÃO DE DIRETORIA DA COHAB-SP AUTORIZANDO A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL E DEMAIS DELIBERAÇÕES DO COLEGIADO.

g) RELATÓRIO DE PATRIMÔNIO E VISTORIA

23.2. No caso de divergências entre os anexos juntados no processo e os fornecidos pela **COHAB-SP** juntamente com o Edital, prevalecerão os dados constantes do processo que deu origem a presente licitação.



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

São Paulo, 11 de abril de 2025.

AFONSO CELSO MORAES SAMPAIO NETO
Presidente da COPEL

ANEXO 1 - TERMO DE REFERÊNCIA

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Constitui objeto desta LICITAÇÃO a alienação de bem imóvel de propriedade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, cujos recursos serão revertidos para a provisão habitacional das famílias inscritas na demanda oficial do Município de São Paulo e para investimentos em regularização fundiária. A saber:

Imóvel: Terreno com área de 855,73 m², situado à Rua das Japareiras, s/nº – Quadra 2C, Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista – São Paulo/SP.
Matrícula nº 313.974 – 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.
SQL: 167.240.0010-5
Zoneamento: Lei nº 16.402/2016 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).
Constatam-se pendências relativas ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, correspondentes aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, cujo valor atualizado até a cujo valor atualizado até a data de 11/04/2025 é de R\$ R\$ 35.626,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais);.

1.2. O objeto deste certame implica unicamente na alienação da propriedade do terreno descrito no item 1.1 deste Termo de Referência.

1.3. O referido terreno encontra-se atualmente ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino, com finalidade social voltada à alfabetização de jovens e adultos e à capacitação digital para o mercado de trabalho, nos termos do Termo de Permissão de Uso a título precário e gratuito firmado com a COHAB-SP desde 2015, cuja vigência expirou em 16 de junho de 2020, conforme documento Anexo a deste Termo de Referência.

1.4. No referido terreno existem edificações, instalações e equipamentos. Entretanto, não será assegurada a manutenção, a preservação ou a remoção de quaisquer desses bens, devendo o imóvel ser aceito pelo adquirente no estado em que se encontrar por ocasião da formalização da Escritura Pública de Compra e Venda, nada podendo ser exigido da COHAB-SP quanto à sua condição física.

1.5. Para fins de levantamento e conhecimento da condição física, dimensões e características do imóvel, bem como de outros aspectos que a licitante entenda pertinentes, é facultada à PROPONENTE a realização de visita técnica ao local, nos termos do item 3 deste Termo de Referência, bem como a análise da documentação técnica disponível.

1.6. A apresentação de Proposta de Preço pressupõe o conhecimento pleno do imóvel objeto desta licitação, inclusive quanto à sua situação física, registrária e jurídica, cabendo à licitante realizar os levantamentos que julgar necessários, não sendo admitido, posteriormente, qualquer alegação de desconhecimento de fatos ou circunstâncias que poderiam ter sido identificados previamente.

2. DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

2.1. O valor de avaliação do imóvel é de R\$ 1.150.000,00 (um milhão, cento e cinquenta mil reais), conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, com data-base de agosto de 2024, considerando a área de 855,73 m².

2.2. O preço mínimo para aquisição do imóvel objeto deste certame corresponde ao valor de mercado apurado no referido Laudo de Avaliação, não sendo admitida a apresentação de proposta com valor inferior.

3. DA VISTORIA AO IMÓVEL

3.1. É facultado aos interessados realizar vistoria no imóvel objeto deste certame, com o objetivo de conhecer suas características físicas, urbanísticas e ambientais, bem como as condições do entorno, assumindo plena ciência sobre todos os aspectos que envolvem o imóvel.

3.2. A realização da vistoria implica o reconhecimento, por parte da licitante, de que o bem objeto deste certame refere-se unicamente ao terreno descrito no item 1.1 deste Termo de Referência e que a eventual permanência de edificação, instalação ou equipamento remanescente após a desmobilização e saída do Instituto Adventista de Ensino será de responsabilidade do adquirente, nos termos do item 1.4 deste Termo.

3.3. A vistoria, caso julgada necessária pela licitante, deverá ser previamente agendada junto à Gerência de Patrimônio da COHAB-SP, por meio do telefone (11) 3396-8937, de segunda a sexta-feira, das 09h às 12h e das 14h às 17h, ou pelo e-mail steixeira@cohab.sp.gov.br.

3.4. A vistoria deverá ser realizada com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data designada para a abertura da sessão pública, em dias úteis, no horário das 10h às 16h.

3.5. O imóvel será franqueado para vistoria no seguinte endereço: Rua das Japareiras, s/nº – Quadra 2C, Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista, São Paulo/SP.

3.6. Todos os custos relacionados à realização da vistoria correrão por conta exclusiva da licitante.

3.7. A licitante que realizar a vistoria deverá apresentar a respectiva Declaração de Vistoria, devidamente preenchida e assinada, conforme modelo constante do Edital.

3.8. As licitantes que optarem por não realizar a vistoria técnica deverão, obrigatoriamente, apresentar a Declaração de Ciência, conforme modelo constante do Edital, assumindo total responsabilidade pela decisão.

4. DA PROPOSTA DE PREÇO

4.1. O envelope intitulado “PROPOSTA DE PREÇO” deverá conter a proposta impressa, em via única, sem emendas, rasuras, borrões, entrelinhas, acréscimos ou supressões que comprometam sua clareza ou validade, datada e assinada pelo proponente ou seu representante legal, com identificação clara de seu subscritor.

4.2. A proposta deverá ser elaborada conforme modelo constante no Edital.

4.3. A proposta de preço deverá conter, obrigatoriamente:

4.3.1. A identificação do imóvel pretendido;

4.3.2. O valor total da oferta para o imóvel, que não poderá ser inferior ao valor de avaliação indicado no item 2 deste Termo de Referência;

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

4.3.3. Indicação expressa de que o pagamento será realizado à vista, no valor correspondente à totalidade da oferta;

4.3.4. A qualificação dos coproponentes e a proporção da fração ideal que caberá a cada um, no caso de proposta em grupo.

4.4. Os valores constantes da proposta deverão ser expressos em moeda corrente nacional, por algarismos e por extenso, prevalecendo este último em caso de divergência.

4.5. A proposta apresentada em grupo implicará responsabilidade solidária de todos os coproponentes pelo pagamento do valor total ofertado, independentemente da fração ideal indicada. Na ausência de indicação da proporção, considerar-se-ão partes iguais entre os coproponentes.

4.6. A proposta de preço deverá ter validade mínima de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de sua apresentação.

4.7. A proposta deverá ser acompanhada da seguinte documentação:

4.7.1. Quando o proponente for pessoa física:

a) Cópia da Cédula de Identidade (RG);

b) Cópia autenticada da certidão de casamento, com data de emissão não superior a 60 (sessenta) dias da abertura do certame, e do pacto antenupcial, se houver;

c) Cópia autenticada do Cadastro de Pessoa Física (CPF);

d) Declaração de Vistoria ao Imóvel ou, na hipótese de não realização da vistoria, Declaração de Ciência, conforme modelos constantes dos Anexos 3 e 4 deste Termo de Referência.

4.7.2. Quando o proponente for pessoa jurídica:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

b) Registro comercial, no caso de empresário individual;

c) Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no órgão competente, acompanhado da ata de eleição ou designação dos atuais administradores;

d) Decreto de autorização e ato de registro, quando se tratar de empresa ou sociedade estrangeira, nos termos da legislação aplicável;

e) Declaração de Vistoria ao Imóvel ou, na hipótese de não realização da vistoria, Declaração de Ciência, conforme modelos constantes do Edital.

4.7.3. A COHAB-SP poderá realizar diligências para verificar a veracidade das informações prestadas e a conformidade da documentação apresentada com os requisitos do Edital e da legislação aplicável.

5. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇO

5.1. O julgamento das propostas será realizado com base no critério de maior oferta de preço, observado o atendimento integral às exigências previstas neste Edital.

5.2. A Comissão de Licitação analisará as propostas quanto à conformidade formal e substancial com os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência e no Edital.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

5.3. Serão desclassificadas as propostas que:

5.3.1. Apresentarem preço inferior ao valor de avaliação constante no item 2 deste Termo de Referência;

5.3.2. Estiverem desacompanhadas de assinatura do proponente ou de seu procurador legalmente constituído;

5.3.3. Contemplarem mais de uma proposta por proponente para o mesmo imóvel;

5.3.3.1. No caso de cônjuges, será vedada a apresentação de propostas distintas. A inobservância deste dispositivo acarretará a desclassificação de ambas. O mesmo se aplica a propostas simultâneas de pessoas físicas e jurídicas integrantes do mesmo grupo ou consórcio.

5.3.4. Estabelecerem condições, ressalvas ou condicionantes não previstas neste Edital;

5.3.5. Contiverem rasuras, divergências de valores ou erros materiais que comprometam sua validade;

5.3.6. Estiverem preenchidas a lápis.

5.4. As propostas que atenderem aos requisitos do Edital serão classificadas em ordem decrescente de valor ofertado para o imóvel objeto deste certame.

5.5. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, será adotado o disposto no art. 55 da Lei Federal nº 13.303/2016.

5.6. Confirmada a efetividade da proposta classificada em primeiro lugar, a Comissão poderá realizar negociação visando à obtenção de condições mais vantajosas para a Administração.

5.7. O resultado da classificação será divulgado mediante publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC.

5.8. É facultado à Comissão de Licitação, em qualquer fase do procedimento, realizar diligências com o objetivo de esclarecer informações, corrigir impropriedades meramente formais, suprir omissões ou complementar a instrução processual, nos termos da legislação aplicável.

6. DO PAGAMENTO E DA TRANSMISSÃO DA POSSE

6.1. O pagamento correspondente ao valor total da oferta pelo imóvel deverá ser efetuado na data da formalização da escritura pública de compra e venda, sendo a confirmação do pagamento pela área financeira condição essencial para sua lavratura.

6.1.1. O pagamento poderá ser realizado por meio de:

- a) Cheque administrativo nominal à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP;
- b) Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta-corrente nº 2873.003.593-0, mantida na Caixa Econômica Federal (104), de titularidade da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP (CNPJ 60.850.575/0001-25).

6.2. A posse indireta do imóvel será transmitida ao comprador simultaneamente à lavratura da escritura pública de compra e venda.

6.3. Todos os custos e despesas relacionados à formalização da escritura pública de compra e venda, incluindo emolumentos cartorários, impostos, taxas e demais encargos, serão de responsabilidade exclusiva do comprador.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

6.4. A transferência da propriedade será efetivada mediante o registro da escritura pública de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo este registro de responsabilidade do comprador.

6.5. O comprador deverá providenciar o registro da escritura pública de compra e venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua lavratura, sob pena de incidência de penalidades previstas no item 7 deste Termo de Referência .

6.6. A COHAB-SP não se responsabiliza por eventuais débitos ou encargos que recaiam sobre o imóvel após a transmissão da posse indireta ao comprador.

7. DAS PENALIDADES

7.1. O descumprimento, por parte da adjudicatária, dos prazos estabelecidos para a outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu respectivo registro acarretará a aplicação de multa moratória diária de 0,5% (meio por cento) sobre o valor total da transação, contada a partir do primeiro dia útil subsequente ao término do prazo estabelecido, até a data da efetiva regularização da obrigação.

7.1.1. Decorridos 30 (trinta) dias consecutivos de inadimplemento da obrigação referida no item anterior, sem que haja sua regularização, será caracterizada a inexecução total do contrato, ensejando sua rescisão unilateral por parte da COHAB-SP e a consequente convocação das licitantes remanescentes, conforme a ordem de classificação e nos termos da legislação aplicável.

7.2. Fica assegurado à adjudicatária o direito ao contraditório e à ampla defesa, nos termos da legislação federal, estadual e municipal vigente, previamente à aplicação de qualquer penalidade.

7.3. A recusa injustificada da adjudicatária em assinar a escritura pública de compra e venda dentro do prazo estabelecido neste Edital implicará a aplicação de multa compensatória no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da proposta.

8. DA RESPONSABILIDADE PELA REGULARIZAÇÃO FISCAL DO IMÓVEL

8.1. O adquirente do imóvel será responsável pela quitação integral de todos os débitos tributários e encargos incidentes sobre o imóvel, inclusive os decorrentes de ocupações anteriores, como condição indispensável para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

8.2. Entre os encargos mencionados no item anterior, incluem-se, mas não se limitam a:

a) Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) referente aos exercícios de 2023, 2024 e 2025, cujo valor atualizado até a cujo valor atualizado até a data de 11/04/2025 é de R\$ 35.626,00 (trinta e cinco mil, seiscentos e vinte e seis reais);

b) Taxas municipais, contribuições de melhoria, multas, encargos acessórios e quaisquer outros tributos ou obrigações pecuniárias incidentes sobre o imóvel até a data da efetiva formalização da escritura.

8.3. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda somente será realizada mediante comprovação, pelo adquirente, da quitação integral dos débitos mencionados, por meio da apresentação das certidões negativas ou positivas com efeitos de negativas exigidas pelo Tabelionato de Notas competente.

8.4. A COHAB-SP não responderá por quaisquer encargos, tributos ou ônus fiscais incidentes sobre o imóvel até a data da escritura, cabendo ao adquirente a responsabilidade exclusiva por sua regularização, sem possibilidade de abatimento, compensação ou indenização a esse título.

9. DA LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.1. A licitante vencedora deverá, imediatamente após o recebimento da convocação formal da COHAB-SP, adotar todas as providências necessárias à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, incluindo, mas não se limitando a:

- Agendamento com o Tabelionato de Notas competente;
- Apresentação da minuta de escritura elaborada pela COHAB-SP;
- Recolhimento dos tributos incidentes, em especial o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;
- Providências documentais complementares eventualmente exigidas pelo cartório.

9.1.1. O comparecimento para a assinatura da escritura deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da convocação, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, desde que previamente justificado pela licitante vencedora e expressamente aceito pela COHAB-SP.

9.1.2. O prazo referido no item anterior será suspenso enquanto pendente, por motivo devidamente comprovado e não imputável à licitante vencedora, qualquer das etapas indispensáveis à lavratura da escritura, tais como a elaboração da minuta pela COHAB-SP, a indisponibilidade do Tabelionato de Notas ou a pendência na liberação da guia de tributos.

9.1.3. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser assinada:

I – pelo próprio comprador, quando pessoa física; ou

II – pelo representante legal da licitante vencedora, quando pessoa jurídica, desde que comprove sua legitimidade mediante apresentação de documentação hábil, tais como contrato ou estatuto social, atos societários de eleição ou designação, procuração com poderes específicos e documento oficial de identidade.

9.1.4. O não comparecimento da licitante vencedora para a formalização da escritura no prazo estabelecido nos itens anteriores implicará sua desclassificação, facultando-se à COHAB-SP convocar as licitantes remanescentes, conforme a ordem de classificação, para formalizarem a escritura nas mesmas condições ofertadas pela primeira classificada, inclusive quanto ao preço.

9.1.5. Não havendo interesse das licitantes remanescentes, a COHAB-SP poderá, a seu exclusivo critério, revogar a licitação, nos termos da legislação vigente, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis à adjudicatária inadimplente.

9.2. Obrigações do COMPRADOR:

9.2.1. Efetuar o pagamento do preço na forma e condições estabelecidas neste edital.

9.2.2. A partir da transferência da propriedade formalizada pela COHAB-SP, assumir a responsabilidade pelo pagamento de todos os impostos, taxas e despesas incidentes sobre o imóvel, incluindo eventuais custos com laudêmio e despesas cartorárias.

9.2.3. Assinar a Escritura Definitiva de Compra e Venda no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da convocação pela COHAB-SP.

9.2.4. Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de sua assinatura, podendo esse prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa aceita pela COHAB-SP.

Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

9.3. Responsabilidades do COMPRADOR após a transferência da posse indireta:

9.3.1. Adotar todas as providências judiciais e/ou extrajudiciais necessárias para sua imissão na posse do imóvel.

9.3.2. Custear, às suas expensas, as providências para a regularização registrária do imóvel, caso necessário.

9.4. Obrigações da COHAB-SP:

9.4.1. Providenciar, quando solicitado pelo COMPRADOR, documentos e informações pertinentes ao imóvel necessários para a elaboração da minuta da Escritura Pública de Compra e Venda.

9.4.2. Comparecer na data e horário agendados junto ao Tabelionato de Notas competente para a assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, por meio de representante legal devidamente habilitado, munido dos documentos exigidos pelo Cartório para formalização do ato.

9.4.3. Apresentar, quando de sua responsabilidade, a minuta da Escritura Pública de Compra e Venda ao COMPRADOR, quando assim definido no Edital ou em razão de acordo entre as partes, dentro do prazo razoável que viabilize o cumprimento tempestivo das obrigações contratuais.

9.4.4. Informar tempestivamente o COMPRADOR acerca de qualquer situação ou pendência de ordem administrativa ou jurídica relacionada ao imóvel que possa comprometer a lavratura ou registro da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

9.4.5. Colaborar com o COMPRADOR na solução de pendências administrativas que sejam da competência exclusiva da COHAB-SP junto aos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, visando garantir o cumprimento das condições necessárias à lavratura e registro da escritura definitiva.

9.4.6. Comunicar formalmente ao COMPRADOR sobre eventuais atrasos ou impedimentos na formalização da Escritura Pública que sejam decorrentes de fatores não imputáveis ao COMPRADOR, apresentando justificativas detalhadas e indicando prazos previstos para solução.

9.4.7. Responsabilizar-se por eventuais danos ou prejuízos comprovadamente decorrentes da não observância de suas obrigações, desde que devidamente comprovados e demonstrados pelo COMPRADOR, em conformidade com a legislação vigente.

9.4.8. Adotar todas as medidas necessárias à regularização administrativa do imóvel perante os órgãos competentes até o momento da formalização da escritura, desde que tais providências sejam da competência ou responsabilidade originária da COHAB-SP.

10. DOS ANEXOS

10.1. Integram o presente Termo de Referência os seguintes Anexos:

- a) Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);
- b) Matrícula atualizada do imóvel;
- c) Certidão de Dados Cadastrais do imóvel;
- d) Laudo de Avaliação do imóvel;
- e) Termo de Permissão de Uso;



Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

f) Ata de Reunião de Diretoria da COHAB-SP autorizando a alienação do imóvel e demais deliberações do Colegiado.

10.2. Os Anexos mencionados no item 10.1 são parte integrante e indissociável deste Edital, devendo ser considerados para todos os fins e efeitos.

10.3. É responsabilidade dos licitantes a obtenção e verificação de todos os documentos e informações constantes nos Anexos, bem como a realização de diligências que julgarem necessárias para o pleno conhecimento do objeto desta licitação.

10.4. A apresentação da proposta implica a plena aceitação, por parte do licitante, de todas as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos.

ANEXO 2 - MODELO – PROPOSTA DE PREÇO

À COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP Comissão Permanente de Licitação - COPEL Rua Líbero Badaró, nº 504 - 12º andar – sala 122

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Nome completo da Pessoa Física ou Razão Social da Pessoa Jurídica) _____, com endereço à Rua/Avenida _____, nº _____, Bairro _____, Cidade _____, Estado _____, CEP _____, telefone nº _____, e-mail _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob nº _____, apresenta proposta para aquisição do seguinte imóvel, conforme especificações constantes do Edital:

Imóvel: Terreno com área de 855,73 m², situado à Rua das Japareiras, Quadra 2C, Lote 10, Conjunto Habitacional Adventista, São Paulo/SP. Matrícula nº 313.974, registrada no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital. SQL: 167.240.0010-5 Zoneamento: Lei nº 16.402/2016 (Lei de Uso e Ocupação do Solo).

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: R\$ _____
(_____), nos termos do item 11 do Edital.

Validade da Proposta: 60 (sessenta) dias contados da data da abertura da sessão pública.

DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA: Declaro estar ciente dos débitos tributários incidentes sobre o imóvel acima descrito, assumindo integralmente a responsabilidade pela quitação desses tributos perante os órgãos competentes.

São Paulo, _____ de _____ de 2025.

Assinatura do Proponente ou Representante Legal

Nome completo: _____ RG nº _____

_____ CPF nº _____

Em caso de Pessoa Jurídica: CNPJ nº _____

Cargo do representante legal: _____

Em caso de proposta conjunta (grupo ou consórcio): Nome e qualificação completa dos coparticipantes:

1. _____ Proporção: _____%

2. _____ Proporção: _____%

3. _____ Proporção: _____%

ANEXO 3 - MODELO DE DECLARAÇÃO – VISTORIA AO IMÓVEL

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, DECLARA, sob as penas da Lei, para fins de comprovação no certame em referência, que, nos termos do item 9 do Edital, foi realizada vistoria ao imóvel abaixo identificado, para conhecimento das características físicas, urbanas e locais, inclusive as condições do entorno e ciência de todos os elementos que envolvem o referido imóvel.

Item: _____

Endereço: _____

São Paulo, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

NOME

RG

CPF

CNPJ

(em caso de Pessoa Jurídica)

CARGO do representante legal
(em caso de Pessoa Jurídica)

ANEXO 4 – MODELO – DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA

À
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP
Comissão Permanente de Licitação - **COPEL**
Rua Líbero Badaró nº 504 - 12º andar – sala 122

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

(Denominação da Pessoa Física ou Pessoa Jurídica) _____, DECLARA, sob as penas da Lei, para fins de comprovação no certame em referência, que, nos termos do item 9 do Edital, optou por não realizar vistoria ao imóvel abaixo identificado.

Item: _____

Endereço: _____

São Paulo, ____ de _____ de 2025.

(assinatura do proponente ou representante legal da Pessoa Jurídica/grupo)

NOME

RG

CPF

CNPJ

(em caso de Pessoa Jurídica)

CARGO do representante legal
(em caso de Pessoa Jurídica)

ANEXO 5 – DOCUMENTOS TÉCNICOS

LICITAÇÃO 001/25 – PROCESSO SEI Nº 7610.2024/0002311-8 ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO – COHAB-SP, NOS TERMOS DAS ESPECIFICAÇÕES E ANEXOS QUE INTEGRAM ESTE EDITAL.

Anexos Técnicos:

- a) Localização do Imóvel (Mapa/Foto aérea);
- b) Matrícula atualizada do imóvel;
- c) Certidão de Dados Cadastrais do imóvel;
- d) Laudo de Avaliação do imóvel;
- e) Termo de Permissão de Uso;
- f) Ata de Reunião de Diretoria da COHAB-SP autorizando a alienação do imóvel e demais deliberações do Colegiado.







11RI 02302129 0001

Etiqueta Arisp
S25040345238DValide aqui
este documento

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatrícula
313.974ficha
01

São Paulo, 17 de junho de 2.002.

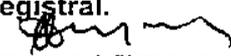
IMÓVEL:- TERRENO situado na Rua 2C, esquina com o E.18C (Estacionamento), e Avenida 4, Área Reservada à Cohab, consistente no lote nº 10 da quadra nº 2C do "CONJUNTO HABITACIONAL ADVENTISTA", no bairro do Capão Redondo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a seguinte descrição: Tem origem no ponto situado a 1,72m da confluência dos alinhamentos da Rua 2C e E.18C (Estacionamento) deste segue em arco de círculo com raio de 302,03m numa distância de 14,06m confrontando com Rua 2C; deste segue em arco de círculo com raio de 71,09m numa distância de 12,86m confrontando com Rua 2C; deste segue em arco de círculo com raio de 3,00m numa distância de 2,95m confrontando com confluência dos alinhamentos da Rua 2C e Avenida 4; deste deflete à direita seguindo 59,25m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à esquerda seguindo 20,00m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 5,52m em linha reta confrontando com o Lote 9 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 20,00m em linha reta confrontando com o Lote 4 da Quadra 2C; deste seguindo 7,37m em linha reta confrontando com o Lote 5 da Quadra 2C; deste deflete à direita seguindo 25,69m em linha reta confrontando com E.18C; deste deflete à esquerda seguindo 4,69m em linha reta confrontando com E.18C; deste deflete à direita seguindo 19,21m em linha reta confrontando com E.18C; deste segue em arco de círculo com raio de 2,00m numa distância de 2,84m confrontando com confluência dos alinhamentos do E.18C e Rua 2C; até atingir o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área total de 855,73m².-

CONTRIBUINTE:- 167.053.0001 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, com sede nesta Capital, na Rua São Bento, nº 405 - 12º ao 14º andares.

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/Matr. 147.251 deste Serviço Registral, feito em 09 de dezembro de 1983.

CONJUNTO HABITACIONAL:- R.8/Matr. 147.251 deste Serviço Registral.


TARSIS CALEMI EMMERICK
Escrevente Substituto

Av.1/313.974:- a) Conforme registro nº 3, feito em 29 de outubro de 1985 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por instrumento particular de 30 de setembro de 1985, com força de escritura pública, a **COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP**, já qualificada, **hipotecou** o imóvel ao **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH**, com sede em Brasília-DF e em funcionamento na Capital do Estado do Rio de Janeiro, à Avenida República do Chile, nº 230, inscrito no CGC nº 33.633.686/0001-07, para garantia da dívida de 842.296 UPCs, correspondentes na data do título a Cr\$ 38.662.995.185, pagável no prazo de 300 meses, vencendo a primeira no dia 05 do mês seguinte ao término da carência, que é de 22 meses, com juros à taxa nominal de 4% ao ano e a taxa efetiva de 4,075% ao ano, durante o período de carência, sendo que

- Continua no verso -

Integram a circunscrição imobiliária de comp. Verificador: Ricks on Andrade Guimarães
Validade este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQP3D-EK7WX-EU7FW-8HY33>

o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.





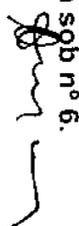
11RI 02302129 0001

Etiqueta Arisp
S25040345238D

Valide aqui
este documento

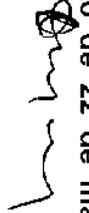
matrícula	313.974	ficha	01
		verso	

no período de amortização, os juros serão fixados de conformidade com o sub-
item 5.2 da R-BNH nº 183/83, na forma do título; b) Conforme averbação nº 4, feita
em 29 de outubro de 1985 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que
por instrumento particular de 30 de setembro de 1985, com força de escritura
pública, a COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO -
COHAB - SP, já qualificada, deu ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH,
em cessão fiduciária, a totalidade dos seus direitos decorrentes dos contratos de
promessa de compra e venda das unidades a serem construídas com os recursos
da hipoteca registrada sob nº 3; c) Conforme registro nº 6, feito em 10 de agosto
de 1987 na matrícula nº 147.251 deste Registro, verifica-se que por
instrumento particular de 29 de julho de 1987, com força de escritura pública,
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP,
já qualificada, deu o imóvel em hipoteca de 2º grau à CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CGC nº 00.360.305/0001-04, com sede no
Distrito Federal, por sua filial nesta Capital, para garantia da dívida de 2.462.270
OTNs, equivalentes a Cz\$ 902.397.332,30, com juros, na carência, de 5,5000% ao
ano à taxa nominal e de 5,6408% ao ano à taxa efetiva, e na amortização 7,5000%
ao ano à taxa nominal e 7,7633% ao ano à taxa efetiva, pagável por maio de 240
prestações mensais, reajustáveis monetariamente, o saldo devedor de acordo
com a variação dos índices de atualização do FGTS e na mesma periodicidade, na
forma do título, no qual está prevista a multa de 10%. No terreno serão
construídas 1989 unidades habitacionais, integrantes do Conjunto Habitacional
Adventista, que desde já se incorporam à presente garantia; d) Conforme
averbação nº 7, feita em 10 de agosto de 1987 na matrícula nº 147.251 deste
Registro, verifica-se que por instrumento particular de 29 de julho de 1987, com
força de escritura pública, a devedora COMPANHIA METROPOLITANA DE
HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB - SP, já qualificada, deu à CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em cessão fiduciária, os seus
direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das unidades
a serem construídas com os recursos da hipoteca registrada sob nº 6.


TARSIS CALEMI EMERICK
Escrevente Substituto

Av.2/313.974:- Matrícula aberta nos termos do requerimento de 22 de maio de
2002.

Data da matrícula.


TARSIS CALEMI EMERICK
Escrevente Substituto

continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQP3D-EK7WX-EU7FW-8HY33>



11RI 02302129 0001

Etiqueta Arisp
S25040345238D

Valide aqui
este documento



ONR

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQP3D-EK7WX-EU7FW-8HY33>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
313.974

ficha
02

Continuação

Av.3/313.974:- Por instrumento particular de 13 de janeiro de 2003, procede-se o **CANCELAMENTO** do R.3 de hipoteca, e da Av.4 de cessão fiduciária, na matrícula nº 147.251, mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, na qualidade de sucessora do **BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH**, por força do disposto no artigo 1º do Decreto Lei nº 2.291 de 21 de novembro de 1986.-
Data:- 28 de janeiro de 2003.


Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

Av.4/313.974:- Por instrumento particular de 13 de janeiro de 2003, procede-se o **CANCELAMENTO** do R.6 de hipoteca, e da Av.7 de cessão fiduciária, na matrícula nº 147.251, mencionados na Av.1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, por autorização da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**.-
Data:- 28 de janeiro de 2003.


Rogê Ferraz de Campos
Escrevente Autorizado

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO ➡

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



11RI 02302129 0001

Etiqueta Arisp
S25040345238D

Valide aqui
este documento

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 09/04/2025 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 11 de Abril de 2025

Abraao Dantas de Oliveira
Escrevente Autorizado

11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	44,20
Estado	R\$	12,56
Sefaz	R\$	8,60
Registro Civil	R\$	2,33
Tribunal de Justiça	R\$	3,03
Min. Público	R\$	2,12
Imposto s/serviços	R\$	0,90
T O T A L	R\$	73,74

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>



1111793C3000000228119625P

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FQP3D-EK7WX-EU7FW-8HY33>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Cadastro do Imóvel: 167.240.0010-5

Local do Imóvel:

R DAS JAPAREIRAS, S/N - IGREJA
COHAB ADVENTISTA LT 10 QD 2C A R C CEP 05868-800
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R S BENTO, 405 - 11 AO 14 AND
CENTRO CEP 01011-100

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	856	Testada (m):	29,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	856		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	581	Padrão da construção:	6-B
Área ocupada pela construção (m²):	353	Uso: templo	
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	726,00
- da construção:	1.321,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	683.602,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	606.326,00
Base de cálculo do IPTU:	1.289.928,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/09/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/06/2024

Número do Documento: 2.2024.002308364-2

Solicitante: SIDNEI CONSTANTINO TEIXEIRA (CPF 113.375.868-11)

-AVALIAÇÃO - TERRENO

*Em conformidade com o item 3.1.30 da NBR 14653-1:2019
Avaliação de bens – Parte 1 Procedimentos Gerais.*



IMÓVEL:	Terreno Urbano
ENDEREÇO:	Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo - SP
VALOR DE MERCADO:	R\$ 1.150.000,00 (Hum Milhão e Cento e Cinquenta Mil Reais)
DOCUMENTAÇÃO:	Matrícula 313.974 do 11º C.R.I. de São Paulo CDC 167.240.0010-5
DATA BASE:	Agosto/2024
COORDENADAS:	-23.664801, -46.779386

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do terreno situado na Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo - SP. A presente avaliação deve refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final representará o real valor de mercado do bem em questão.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

2 – METODOLOGIA

Para a determinação do justo e real valor de mercado do imóvel ora avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das seguintes normas técnicas:

- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP: 2011;
- Norma para Avaliação de Imóveis na Capital da CAJUFA – Centro de apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – NORMAS - 2019.

Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o da renda e o evolutivo.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

Assim, as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são mais bem descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra, deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos

citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial.

Método Involutivo

Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. O método da capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

No caso vertente, o método mais recomendado e, portanto, o adequado será:

- Método comparativo direto de dados de mercado, para a determinação do valor unitário de mercado de valor de venda do terreno.

ESPECIFICAÇÕES DAS AVALIAÇÕES.

Conforme a NBR 14.653-1:2019 – Avaliações de bens Parte:1 Procedimentos Gerais, item 8, quanto à especificação das avaliações:

“A especificação é resultante do prazo demandado, dos recursos despendidos, bem como da disponibilidade de dados de mercado, da metodologia e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

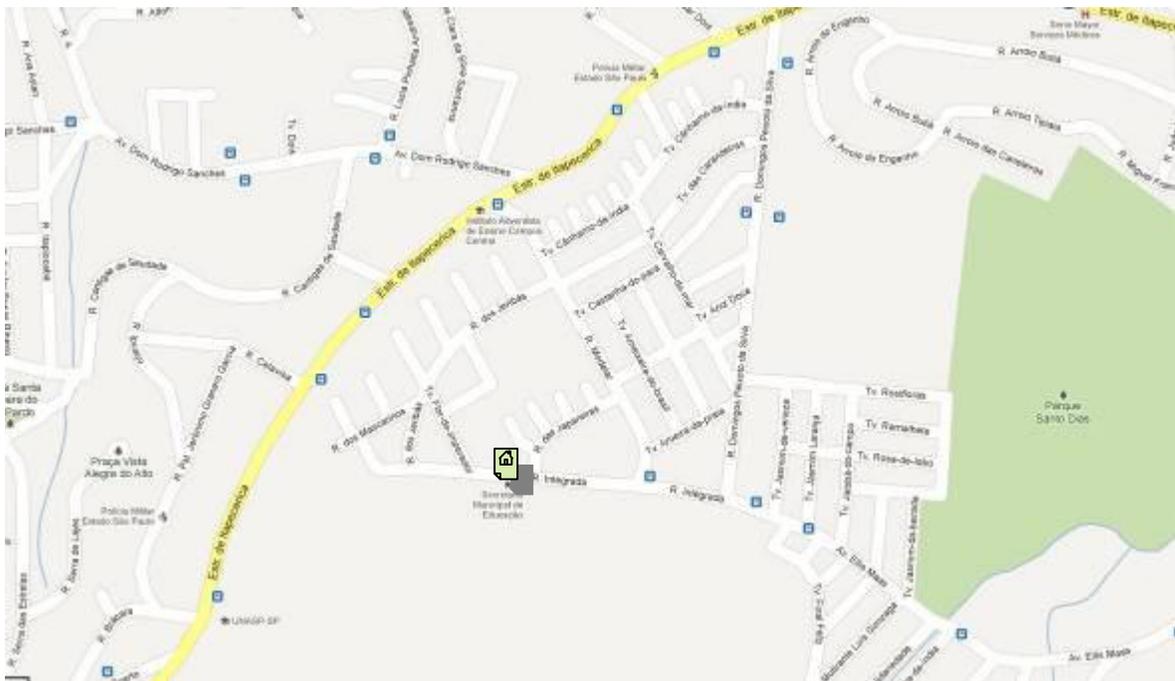
A precisão é estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações são definidos nas demais Partes desta Norma, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior.”

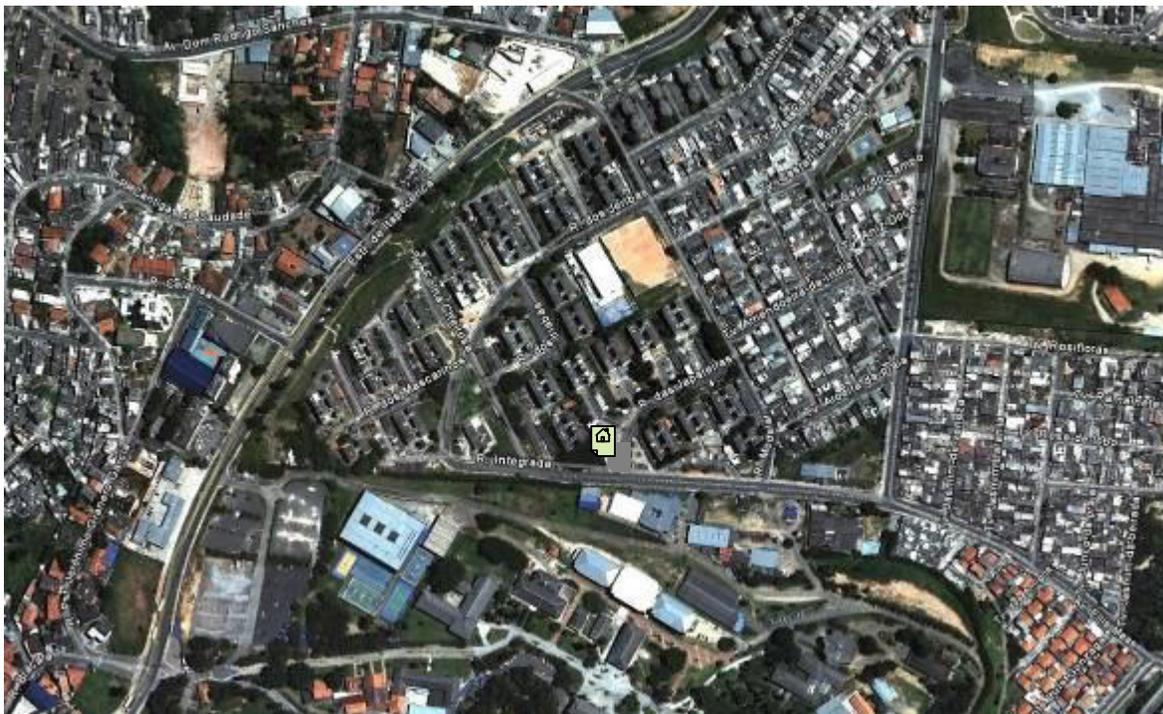
3 – VISTORIA

3.1. Localização:

O imóvel objeto da presente avaliação, como citado anteriormente encontra-se na Rua das Japareiras, s/n - Quadra 2C Lote 10 – C. H. Adventista - São Paulo – SP.



Croqui de localização



Vista aérea do avaliando.

3.2. Melhoramentos Públicos:

A infra-estrutura da região é boa, existindo no entorno casas e prédios populares e comércio. O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos tais como: pavimentação (asfalto), sistema de guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia; iluminação pública, redes de água, arborização, serviço de coleta de lixo e transporte público.

3.3. Características Físicas do Imóvel.

3.3.1 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Situação Paradigma: Imóvel Caracterizado pelos Imóveis Assemelhados e/ou Documentação.

3.3.2. Terreno.

Segundo documentação, e observações in loco, o imóvel possui as seguintes características físicas: a topografia é predominantemente em aclave, com superfície seca e formato irregular.

3.3.3. Vistoria.

Vistoria: Somente externa

Ocupação: Ocupado

3.3.4. Patologias e Deficiências de Engenharia e Arquitetura.

Vícios de construção graves: Aparentemente não possui

Outros danos graves: Aparentemente não possui

Estabilidade e solidez: Aparentemente possui

Condições de habitabilidade: Aparentemente possui

3.4. Benfeitorias e Edificações.

Sobre o terreno, encontra-se edificada construção em alvenaria sendo atualmente utilizada pela Igreja Adventista do Sétimo Dia, porém a mesma não fará parte do presente estudo.

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria, conforme já descrito no item “Considerações Iniciais” e item “Vistoria”, a vistoria ocorreu somente na parte externa do imóvel.

Área dos Terrenos: 855,73 m²



FOTO 01 - Vista Parcial do Imóvel Avaliando.



FOTO 02 - Vista do Imóvel Avaliando.



FOTO 03 – Vista da Rua Cigarro de Palha.



FOTO 04 - Vista da Rua das Japareiras



FOTO 05 - Vista da Rua das Japareiras

5 – CONSIDERAÇÕES

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO:

Foram encontrados 7 imóveis com as mesmas características e condições que a propriedade avaliada, onde os 7 são válidos.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

A região apresenta boa oferta de imóveis, porém, devido à desaceleração geral da economia, não mostra sinais de aquecimento, pelo contrário, sinaliza para um cenário de estagnação.

CONSIDERAÇÕES DO IMÓVEL:

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente no nível do logradouro para o qual entesta frente principal, com predominância de topografia em aclave.

Sobre o terreno, encontra-se edificada construção em alvenaria sendo atualmente utilizada pela Igreja Adventista do Sétimo Dia, porém a mesma não fará parte do presente estudo.

ZONEMAENTO:



- Zona Mista – ZM;

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A ZM é dividida em:

I – Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II – Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III – Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV – Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

6 – AVALIAÇÃO

A determinação do valor de mercado do imóvel será embasada pelas diretrizes da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP:2011 através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a área dos imóveis, padrão de construções, estado de conservação e idade.

A pesquisa abrangeu elementos comparativos para valores de mercado, coletados na data da vistoria técnica e armazenadas em banco de dados, constantes do anexo 1.

Os elementos foram homogeneizados os seus fatores influenciantes, conforme tabela constante do anexo 1 resultando nos valores unitários para o imóvel avaliando:

Área do terreno - m ² (Matrícula)	855,73
Testada -	29,87
Fator Testada	1,0000
Prof. Equivalente	28,6485
Fator Prof.	1,0000
Fator Topografia (ative 5% a 10%)	0,8900
Fator Multi Testada	1,1000
Valor do Terreno:	R\$ 1.135.382,17

Ou em números redondos:

R\$ 1.150.000,00

(Hum Milhão e Cento e Cinquenta Mil Reais)

Data base – Agosto/2024

7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos nas normas técnicas vigentes.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) Inventário, análise e valoração em separado de bens não incorporados ao imóvel, caráter removível, móveis, utensílios, instalações e itens de decoração em geral;
- c) Investigações a respeito das condições do solo e subsolo quer quanto à sua capacidade de suporte, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou ainda de eventual passivo ambiental;
- d) Investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura de construções;
- e) Análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de qualquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

8 – ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 17 (dezesete) folhas, impressas por computador em ambos os lados, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 02 (dois) anexos, também rubricados pelo signatário.

São Paulo, 15 de Agosto de 2024.



Celso Carlos de Camargo Jr.
CAU A64120-0

ANEXO 01: DOCUMENTAÇÃO



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 167.240.0010-5

Local do Imóvel:

R DAS JAPAREIRAS, S/N - IGREJA
COHAB ADVENTISTA LT 10 QD 2C A R C CEP 05868-800
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R S BENTO, 405 - 11 AO 14 AND
CENTRO CEP 01011-100

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	856	Testada (m):	29,87
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	856		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	581	Padrão da construção:	6-B
Área ocupada pela construção (m²):	353	Uso: templo	
Ano da construção corrigido:	2001		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	726,00
- da construção:	1.321,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	683.602,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	606.326,00
Base de cálculo do IPTU:	1.289.928,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 13/11/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 15/08/2024

Número do Documento: 2.2024.003216885-1

Solicitante: CELSO CARLOS DE CAMARGO JUNIOR (CPF 218.308.068-07)

ANEXO 02: HOMOGENEIZAÇÃO E SANEAMENTO DA AMOSTRA

Rua das Japareiras - São Paulo - SP

DATA: 14/08/2024

Cálculo do Valor Unit. Básico para: Terreno

Área Terreno : 855,73 m² Grupo II - 4ª região ibape
 Índice Fiscal : 661,00 PGV 2022 - LEI Nº 17.719, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021 frente: 10,00 m M= 25 Ma= 40

Comparativo	Fator Fonte	Endereço dos comparativos	Informante	Área (m ²)	Oferta (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Benfeitorias (R\$)	FATORES EM RELAÇÃO AO AVALIANDO entre 0,50 e 2,00										Resultado da Aplicação dos Fatores (entre 0,50 e 2,0)	Valor Unitário Homog. (R\$/m ²)
								testada	fator testada	Fator Multi Testada	profundidade equivalente	fator profundidade	topografia	fator topografia	índice fiscal	Fator Transporte	Fator Zona		
1	0,90	Rua Edith Junqueira de Azevedo Marques, ao lado 50	C.D.O. - Emp. Imob. - (11) 2574-1825	1.610,00	2.400.000,00	1.341,61	-	32,000	1,000	1,000	50,313	1,000	0,700	1,429	985,00	0,67	1,000	1,10	1.475,77
2	0,90	R. Gastão Raul de Forton Bousquet, 50/60	Casa Morumbi - (11) 3739-5032	1.464,00	2.000.000,00	956,62	399.510,00	40,000	1,000	1,000	36,600	1,000	0,850	1,176	654,00	1,01	1,000	1,19	1.138,38
3	0,90	Rua Vinho do Porto, 4	Lopes Consult - (11) 99403-8740	876,00	1.250.000,00	1.284,25	-	25,000	1,000	0,910	35,040	1,000	1,000	1,000	664,00	1,00	1,000	0,91	1.168,67
4	0,90	Rua Thomaz de Araujo, 24	Plus Imóveis - (11) 3022-6000	1.250,00	2.780.000,00	1.747,96	317.044,53	50,000	1,000	0,910	25,000	1,000	0,900	1,111	967,00	0,68	1,000	0,70	1.223,57
5	0,90	Avenida Jacobus Balki, 561	Lopes Barao - (11) 96421-5314	1.464,00	2.120.000,00	1.303,28	-	20,500	1,000	0,910	71,415	1,000	0,950	1,053	765,00	0,86	1,000	0,82	1.068,69
6	0,90	Rua Domingos Elias de Almeida, em frente ao 164	Nilson - (11) 5513-4766	500,00	750.000,00	1.350,00	-	16,500	1,000	1,000	30,303	1,000	0,900	1,111	589,00	1,12	1,000	1,23	1.660,50
7	0,90	Rua Anum-Branco, entre o 72 e 105	J. Feitossa Imóveis - (11) 95456-9217	500,00	690.000,00	1.242,00	-	21,270	1,000	1,000	23,507	1,000	0,950	1,053	485,00	1,36	1,000	1,41	1.751,22
								DESVIO PADRÃO											153,55

DESVIO PADRÃO

324,71

DESVIO PADRÃO

153,55

Soma	9.486,80
Média Geral	1.355,26
Valor Unit. Homog.	R\$ 1.355,26
L.INFERIOR	948,68
L.SUPERIOR	1.761,84
Soma Saneada:	9.486,80
Média Saneada:	R\$ 1.355,26
Desvio Padrão Saneado:	153,55
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	88,97
	6,56%

Carlos Carlos de Camargo Jr.
 ARQ. - CAU A64120-0

ELABORADO CONFORME ESTUDO " EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002 "

Valor Unit R8N (R\$/m²) = 2.010,79 **Mês de refer:** jul/24

BENF	DES T / P	CÓD. BENF	TIPO/PADRÃO Faixa	EDIFICAÇÃO AVALIADA	PESO	Ie	Ir	CONS	FOC	ÁREA (m ²)	VAL UNIT (R\$ /m ²)	SUB-TOTAIS (R\$)
2	T	GECO	GALP/ECON Médio	CP=corp princ	1,00	56	60	h	0,2175	1.500,00	266,34	399.510,00
4	T	CSIM	CASA/SIMP Médio	CP=corp princ	1,00	48	70	g	0,4829	261,00	1.214,73	317.044,53

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

$K = [1 - 1/2 \times (Ie / Ir + Ie^2 / Ir^2)] \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no quadro A})$
(calculado com todas decimais)

R - conforme constante na tabela 1

Os valores das Benfeitorias estão conforme o " Estudo de Adequação - Valores de Venda " - Conversão H82N para R8N da Comissão de Peritos - Linha 2 - Verde do Metrô, nomeada pela Portaria CAJUFA 03/2007, devidamente autorizado pela Diretoria do Departamento de Desapropriações, conforme Memorando nº 577/ Desap - PGM / 2007 de 12/11/2007.

TERMO DE PERMISSÃO DE USO A TÍTULO PRECÁRIO E GRATUITO

Por este instrumento particular de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP, Sociedade de Economia Mista Municipal, com sede nesta Capital à Rua São Bento nº 405, 12º ao 14º andares, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.850.575/0001-25, neste ato representada, na forma prevista em seu Estatuto Social por seus Diretores ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COHAB-SP**, permite à entidade qualificada no campo 1 do Quadro Resumo integrante deste, doravante denominada simplesmente **PERMISSIONÁRIA**, o uso a título precário e gratuito do imóvel descrito no campo 3 do mesmo Quadro Resumo, nos termos do constante no Processo Interno e respectiva ata de reunião de Diretoria indicados no campo 2 do Quadro Resumo deste, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A COHAB-SP, nos termos do presente, concede em favor da **PERMISSIONÁRIA**, a Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito do imóvel descrito no campo 3 do Quadro Resumo. Também, por este instrumento, renova a permissão de uso anterior, se constante do campo 4 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA - A Permissão de Uso objeto deste Termo, que se restringe ao imóvel descrito no campo 3 do Quadro Resumo, é outorgada, pelo prazo constante do campo 4 do Quadro Resumo, contado a partir da lavratura deste.

Parágrafo Primeiro - Independentemente do prazo de vigência constante no campo 4 do Quadro Resumo, a **COHAB-SP** desde já, se reserva no direito de rescindir a Permissão de Uso a qualquer momento, mediante simples notificação expressa, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Segundo - Havendo interesse, a **PERMISSIONÁRIA** poderá, também, rescindir esta Permissão de Uso, requerendo por escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência e entregar junto com as chaves, os comprovantes de quitação das obrigações referentes ao imóvel na sede da **COHAB-SP**.

CLÁUSULA TERCEIRA - Esta Permissão de Uso é concedida para o fim especial e exclusivo, de utilização do imóvel para atividades comunitárias, incluindo as indicadas no campo 5 do Quadro Resumo.

CLÁUSULA QUARTA - Durante o período de duração deste ajuste, até a devolução efetiva das chaves à **COHAB-SP**, será de inteira responsabilidade da **PERMISSIONÁRIA** em relação ao imóvel:

- a) o pagamento integral de todas e quaisquer despesas de consumo de energia elétrica, gás, água, telefone e similares, condomínio, bem como, taxas de quaisquer natureza, ou eventuais impostos, multas, e também o I.P.T.U., que incidem ou vierem a incidir sobre o imóvel objeto desta Permissão de Uso, inclusive decorrentes do seu uso ou das atividades nele desenvolvidas;
- b) a limpeza e conservação;
- c) todo e qualquer dano, prejuízo que possa sofrer o imóvel acima especificado, seus pertences e instalações;
- d) promover, por sua conta e risco todos os reparos que forem necessários à sua perfeita conservação, a fim de que ao término desta Permissão, possa devolvê-lo à **COHAB-SP**, nas mesmas condições em que o recebeu.

Parágrafo Primeiro - A **PERMISSIONÁRIA** deverá, a cada 06 (seis) meses, encaminhar à COHAB-SP a comprovação da quitação das obrigações contidas na letra "a" supra.

Parágrafo Segundo - As obrigações constantes desta cláusula retroagem até a data em que a **PERMISSIONÁRIA** tiver sido imitado na posse precária do imóvel, na hipótese de ocupação em período anterior a este termo.

CLÁUSULA QUINTA - A **PERMISSIONÁRIA** não poderá ceder o uso do imóvel permissionado a terceiros, ficando, ainda, obrigada a zelar pelo mesmo, não permitindo que outros sem a devida autorização desta Companhia dele se apossem ou utilizem, devendo dar conhecimento imediato à COHAB-SP de qualquer turbacão que porventura venha a se verificar. A **PERMISSIONÁRIA** será responsável por quaisquer danos causados ao imóvel, inclusive por seus usuários, membros, prepostos ou empregados.

CLÁUSULA SEXTA - Toda e qualquer obra ou modificação a ser introduzida no imóvel objeto do presente instrumento, deverá ser previamente submetida à apreciação da COHAB-SP e por esta expressamente aprovada por escrito.

CLÁUSULA SÉTIMA - Quaisquer benfeitorias realizadas no imóvel objeto do presente Termo passarão a pertencer de pleno direito à COHAB-SP, incorporadas que ficam desde logo ao imóvel permissionado, não podendo constituir motivo de embargo ou retenção por parte da **PERMISSIONÁRIA** tal direito e, ao de pleitear qualquer indenização ou pagamento, que desde já renuncia expressamente.

RUBRICAS:

CLÁUSULA OITAVA - A **COHAB-SP** reserva o direito de, mediante vistoria a qualquer tempo, fiscalizar o exato cumprimento das obrigações estatuídas no presente termo.

CLÁUSULA NONA - A violação pela **PERMISSIONÁRIA** de qualquer das cláusulas ou condições aqui estabelecidas acarretará a revogação automática e de pleno direito do presente termo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, obrigando-se nesta hipótese, a devolver à **COHAB-SP** de imediato, a posse do imóvel em que estava investida.

CLÁUSULA DÉCIMA - A não restituição do imóvel à **COHAB-SP**, no prazo, a pedido, ou na ocorrência de inadimplemento das condições neste estabelecidas incluindo alteração do uso, caracterizará o esbulho possessório, e autorizará a sua retomada pela forma judicial cabível.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - Fica eleito o Foro da Comarca do Estado de São Paulo, no Juízo da Fazenda Pública, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e avençadas, as partes assinam o presente, em 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito legal, na presença das testemunhas abaixo indicadas, após o Quadro Resumo.

QUADRO RESUMO

1. PERMISSIONÁRIA

Nome: Instituto Adventista de Ensino

CNPJ nº 43.586.056/0001-82

End.: Estrada de Itapeçerica da Serra nº 5.859 – Capão Redondo, São Paulo

Representante legal: Diretor Presidente

Nome: Domingos José de Sousa

RG: 10.363.558-0

CPF: 200.071.084-00

2. Processo de Informação COHAB-SP nº 0754/07

1477ª Reunião de Diretoria - data: 22/01/2015

3. OBJETO DA PERMISSÃO DE USO

a) Tipo de Imóvel: Área com 855,73m² (Lote 10 da Quadra 2C)

b) Endereço: Av. das Japareiras s/nº

c) Conjunto Habitacional: Adventistas

d) Município: São Paulo

4. PRAZO DE VIGÊNCIA: 05 (cinco) anos.

5. FINALIDADE SOCIAL: Alfabetização de adultos e jovens e capacitação digital para o mercado de trabalho.

6. CLÁUSULAS ADICIONAIS: não há

São Paulo, 16 de junho de 2015.

PELA COHAB-SP

Raphael Mário Nöschese
Diretor de Patrimônio

Jair José Rodrigues
Diretor Comercial e Social

Marcus Vinicius dos Anjos G. de Freitas
Diretor Administrativo

PELA PERMISSIONÁRIA

Domingos José de Sousa
Diretor Presidente

TESTEMUNHAS

Andreino de Oliveira Neto

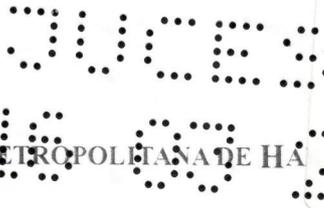
Andreino de Oliveira Neto
Assistente Administrativo I
Gerência de Patrimônio
COHAB-SP

Rézilene Alves

Rézilene Alves
Assistente Administrativo
Gerência de Patrimônio
COHAB-SP



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO



JUCESP PROTOCOLO
0.217.799/20-6



ATA DA 168ª ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, DO DIA 20 DE FEVEREIRO DE 2020 – CNPJ/MF Nº 60.850.575/0001-25 – NIRE Nº 3530005464-4.

LOCAL, HORA E DIA: Na Rua São Bento nº 405 - 14º andar, São Paulo - Capital, às quinze horas do dia 20 de fevereiro de 2020. Presente o senhor Presidente do Conselho de Administração, **Jorge Damião de Almeida**, bem como o senhor Diretor Presidente da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, **Alexsandro Peixe Campos**. Secretária designada: Maria Amália Gonçalves Morais, OAB/SP nº 76.465. **QUORUM:** Acionista com mais de 99% do Capital Social, Prefeitura do Município de São Paulo, representada pela Procuradora do Município, **Dra. Maria Isabel Mascarenhas Dias**, registro funcional nº 817.566.7. **CONVOCAÇÃO:** Editais publicados no Diário Oficial Empresarial e no jornal O DIA SP nos dias 13, 14 e 15 de fevereiro de 2020, páginas 54, 74, 27 e 07, 06, 05, respectivamente. **PAUTA:** – **1 - ALTERAÇÃO NO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COHAB-SP; 2 – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL CARACTERIZADO PELA ÁREA REMANESCENTE SITUADA NA RUA DOS JAPAREIRAS S/Nº ESQUINA COM A RUA INTEGRADA, LOTE 10 DA QUADRA 2-C, DO CONJUNTO HABITACIONAL ADVENTISTA.** Abrindo os trabalhos, o senhor Presidente do Conselho de Administração, Jorge Damião de Almeida, colocou em discussão a indicação da Acionista Majoritária, quanto aos itens da pauta, conforme orientação exarada pela Secretaria de Governo Municipal. **DELIBERAÇÕES:** Sem oposição ou ressalva de qualquer um dos presentes foram adotadas e aprovadas, por unanimidade, as seguintes deliberações: – Em relação ao item “1” da pauta foi aprovada a eleição do senhor **Edson Caram**, brasileiro, casado, Engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade, RG nº 5.172.741-9 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 950.811.008-20, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Professor Alexandre Correia, 300, apto. 42, Jd. Vitória Régia, para ocupar assento vago no Conselho de Administração da COHAB-SP, observando que já houve aprovação pelo COMAP, conforme documentação anexada no processo SEI Nº 6010.2020/0000066-3. A posse do senhor Conselheiro eleito, com mandato até 04/01/2021, de forma a compatibilizar-se com o dos demais Conselheiros de Administração, é promovida em termo próprio, lavrado no respectivo livro de atas, em conformidade com as disposições legais e estatutárias vigentes. O senhor Conselheiro declara que não está incurso nas restrições legais que o impeça de exercer o respectivo cargo, inclusive no que diz respeito ao contido na Lei Federal nº 13.303/16 e no Decreto Municipal nº 58.093/18. Em relação ao item “2” foi aprovada a proposta de alienação do imóvel caracterizado pela área remanescente situada na Rua dos Japareiras s/nº esquina com a Rua Integrada, lote 10 da quadra 2-C, do Conjunto Habitacional Adventista, por meio de licitação e devida avaliação do bem, com fundamento nos esclarecimentos apresentados na 1582ª e 1586ª Reuniões de Diretoria da Companhia ocorridas, respectivamente, em 05.06.2019 e 02.10.2019, bem como no fato do Conselho de

Handwritten signatures and initials in blue ink.



COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

JUCESP
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONOMICO - JUCESP

Administração na 596ª Reunião, realizada em 12.12.2019, cópia anexada ao Processo SEI N° 6010.2020/0000066-3, ter aprovado por unanimidade, a alienação do imóvel em questão. Ressalta-se que conforme o constante nas reuniões, o lote não atende aos critérios para construção de unidades habitacionais. A alienação da área permitirá viabilizar recursos a curto ou médio prazo, com vistas a reinvestimentos nas metas estabelecidas em cumprimento à provisão habitacional de interesse social que constitui a atividade fim da COHAB-SP. **ENCERRAMENTO:** Não havendo outros assuntos a serem tratados, foi encerrada a reunião e lavrada esta Ata em forma sumária, nos termos do artigo 130 § 1º da Lei nº 6.404/76.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.

Jorge Damião de Almeida
Presidente da 168ª Assembleia Geral Extraordinária


Maria Isabel Mascarenhas Dias
Procuradora do Município
Representante da Prefeitura do Município de São Paulo


Maria Amália Gonçalves Moraes
Secretária designada



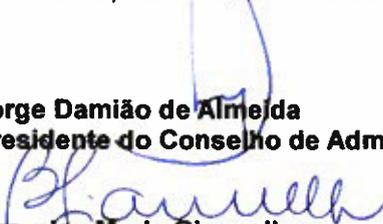
ATA DA 596ª REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, REALIZADA EM 12 DE DEZEMBRO DE 2019 - CNPJ Nº 60.850.575/0001-25, NIRE Nº 3530005464-4.

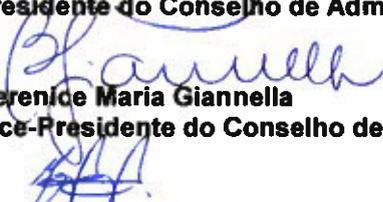
Aos doze dias do mês de dezembro de dois mil e dezenove, às quinze horas, no Gabinete da Presidência da COHAB-SP, na Rua São Bento nº 405 - 14º andar, nesta Capital, reuniu-se o Conselho de Administração da **Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP**, por convocação de seu Presidente, o senhor **Jorge Damião de Almeida**, estando presentes, além do senhor Presidente, a senhora Vice-Presidente, **Berenice Maria Giannella** e os Membros do Conselho, **Edileusa de Aquino Vidal**, **Cláudia Regina Martins de Carvalho**, **Rogério Vieira Peixoto**, **Carlos Alberto da Silva**, **Renata Cunha Vianna** e **Caio Narcio Rodrigues da Silveira**. Presente ainda, o senhor Chefe de Gabinete da Presidência, **Leandro Medeiros**, o senhor Diretor Técnico e de Patrimônio, **Nilson Edson Leônidas** e o senhor Gerente de Administração Financeira, **Sérgio Luis de Oliveira**. Secretária designada: **Maria Amália Gonçalves Moraes**. **PAUTA: 1 – FLUXO DE CAIXA E ACOMPANHAMENTO DA EXECUÇÃO ORÇAMENTÁRIA; 2 – PI Nº 0754/07 – ALIENAÇÃO DO IMÓVEL CARACTERIZADO PELA ÁREA REMANESCENTE SITUADA NA RUA DOS JAPAREIRAS S/Nº ESQUINA COM A RUA INTEGRADA, LOTE 10 DA QUADRA 2-C, DO CONJUNTO HABITACIONAL ADVENTISTA; 3 – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS (ARTIGO 14, XVIII DOS ESTATUTOS SOCIAIS); 4 – OUTROS ASSUNTOS.** Havendo número legal, o senhor Presidente do Conselho, **Jorge Damião de Almeida** iniciou os trabalhos, agradecendo a presença de todos e, em seguida, colocou em discussão as seguintes matérias da pauta – **1 – Fluxo de caixa e acompanhamento da execução orçamentária.** O senhor Presidente do Conselho de Administração passa a palavra ao senhor Gerente de Administração Financeira da COHAB-SP, **Sérgio Luis de Oliveira**, que faz a apresentação projetada do Fluxo de Caixa / 2º Semestre de 2019. Promove explicações sobre os ingressos de recursos, contemplando os recebimentos, as arrecadações, remunerações desbloqueios e levantamentos judiciais, rentabilidade financeira, venda / alienação de áreas e repasse financeiro / PMSP (subvenção econômica). Faz esclarecimentos acerca dos desembolsos, que contemplam, dentre outros, os repasses Quitações (CEF / Amortizações / Sinistros), a folha mais os respectivos encargos, os serviços de terceiros (seguros, limpeza, transporte), as obras / projetos (Passivos Ambientais, extrações de gases e AVCBs), bloqueios judiciais, aquisição de imóveis, compensação tributária e retorno / FMH. Prossegue o senhor Gerente de Administração Financeira e informa sobre o resultado do período. No que concerne à execução orçamentária 2019, faz comentários a respeito do custeio e do investimento. Menciona os empenhos e as disponibilidades, apresentando um resumo da execução orçamentária 2019, atualizada até 25/11/2019. **DELIBERAÇÃO:** - Os senhores Conselheiros de Administração ficam cientes do assunto e, à unanimidade, resolvem solicitar, em razão da constatação da execução/investimento demonstrar-se baixa, a apresentação de explicações mais detalhadas sobre a matéria, por parte da diretoria da COHAB-SP. **2 – PI nº 0754/07 – Alienação do imóvel caracterizado pela área remanescente situada na Rua dos Japareiras s/nº esquina com a Rua Integrada, Lote 10 da Quadra 2-C, do Conjunto Habitacional Adventista.** O senhor Presidente do Conselho de Administração passa a palavra ao senhor Diretor Técnico e de Patrimônio da COHAB-SP, **Nilson Edson Leônidas**, que promove esclarecimentos sobre a matéria. Informa que o assunto já foi apreciado e aprovado na ata da 1582ª Reunião de Diretoria da Companhia, realizada no dia 05 de junho de 2019. Explica que a proposta de alienação do imóvel no estado em que se encontra, por meio de procedimento de licitação, demonstra-se pertinente em face especialmente do Plano de Desmobilização de Ativos. Aduz que o imóvel encontra-se ocupado, com Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito desde 2008, cuja vigência termina em junho de 2020. Ressalta que o lote não atende aos critérios para construção de unidades habitacionais, pela sua dimensão e que a exemplo de outros ativos da COHAB-SP, a alienação da área em questão permitirá viabilizar recursos com vistas ao investimento em empreendimentos habitacionais de interesse social. Continua o senhor Diretor Técnico e de Patrimônio e informa que o valor de avaliação da área, mês de referência – maio de 2019 é de R\$ 1.040.000,00 (Hum milhão e quarenta mil reais). **DELIBERAÇÃO:** - O Conselho de Administração, à unanimidade, delibera aprovar a proposta apresentada e já apreciada pela diretoria da COHAB-SP, para alienação do imóvel caracterizado pela área remanescente situada na Rua dos Japareiras s/nº esquina com a Rua Integrada, Lote 10 da Quadra 2-C, do Conjunto Habitacional Adventista, mediante realização de procedimento de



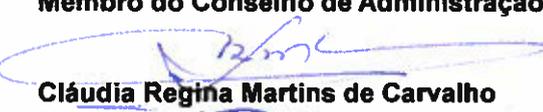
COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO

licitação, com a oportuna submissão da matéria à Assembleia Geral. **3 – Política de Distribuição de Dividendos (Artigo 14, XVIII dos estatutos sociais).** O senhor Presidente do Conselho de Administração informa que o artigo 14, XVIII dos estatutos sociais da COHAB-SP estabelece a necessidade de se elaborar a política de distribuição de dividendos, à luz do interesse público que justificou a criação da Companhia. Neste sentido, submete à apreciação e deliberação a proposta estabelecida no documento intitulado "Política de distribuição de dividendos". Informa que o texto do documento é o mesmo daquele elaborado e aprovado no ano passado, já que não ocorreram quaisquer alterações a serem assinaladas. Explica que no ano de 2018, a Política de Distribuição de Dividendos foi aprovada na ata da 573ª Reunião do Conselho de Administração e encaminhada, nos termos do disposto no inciso II do artigo 5º do Decreto nº 58.093/18, ao Departamento de Defesa de Capitais e Haveres do Município de São Paulo - DECAP, com vistas à submissão à Junta Orçamentário - Financeira – JOF. Prossegue o senhor Presidente do Conselho e reitera que a Política de Distribuição de Dividendos permanece igual à aprovada anteriormente, não existindo quaisquer alterações na redação aprovada no ano anterior. **DELIBERAÇÃO:** O Conselho de Administração, à unanimidade, aprova a Política de Distribuição de Dividendos, mantendo-se o mesmo texto aprovado no ano passado. **ENCERRAMENTO:** - Nada mais havendo a tratar o senhor Presidente do Conselho de Administração determinou o encerramento da reunião, dela sendo lavrada a presente ata, que vai por todos assinada, e por mim, rubricada.
São Paulo, 12 de dezembro de 2019.

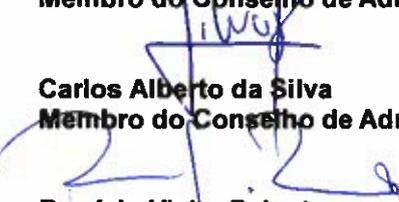

Jorge Damião de Almeida
Presidente do Conselho de Administração


Berenice Maria Giannella
Vice-Presidente do Conselho de Administração

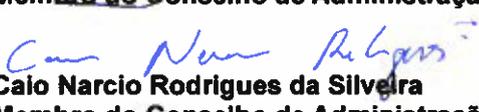

Edileusa de Aquino Vidal
Membro do Conselho de Administração

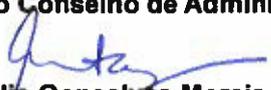

Cláudia Regina Martins de Carvalho
Membro do Conselho de Administração


Renata Cunha Vianna
Membro do Conselho de Administração


Carlos Alberto da Silva
Membro do Conselho de Administração


Rogério Vieira Peixoto
Membro do Conselho de Administração


Caio Narcio Rodrigues da Silveira
Membro do Conselho de Administração


Maria Amália Gonçalves Moraes
Secretária designada

ATA DA 1629ª REUNIÃO DE DIRETORIA DA COMPANHIA METROPOLITANA DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO - COHAB-SP, REALIZADA EM 24 DE MARÇO DE 2022 – CNPJ Nº 60.850.575/0001-25, NIRE Nº 3530005464-4.

Aos 24 dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e dois, às 11:00 horas, reuniu-se, no Gabinete da Presidência, à Rua São Bento, nº 405, 14º andar, a Diretoria da COHAB-SP. **PRESENÇA:** Diretor Presidente Alexandro Peixe Campos, Diretor Vice-Presidente José Ricardo Franco Montoro, Diretor Técnico e de Patrimônio Nilson Edson Leônidas, Diretora Administrativa Renata Maria Ramos Soares, Diretora Comercial Jully Karylin de Carvalho Silva, Diretora Social Raquel Berg da Silva, Diretor Financeiro Fabiano Calil Colussi, Diretor de Programas de Fomento Habitacional Ricardo Cabral Leal e Diretor de Participação José Alexandre Isidio. **CONVIDADO:** Dr. Francisco Bruno Neto, Chefe da Assessoria Jurídica. **SECRETÁRIA DESIGNADA:** Fabiane Malkomes Mendes. **PAUTA:** (1) **Elaboração de Decreto de Interesse Social para desapropriação do Terreno Vila Maria Alta – Lote 7 – Terra Nova; (DIPFH); (2). Desafetação da Área 2MS1 – Anália Franco – Lote 5 – TEEN Imobiliário (DIPFH); (3) Contratação de Gerenciadora para PPP (DIPFH); (4) Cessão dos terrenos de COHAB-SP e PMSP para as Concessionárias. (DIPFH); (5) Solicita autorização para a TRANSFERÊNCIA de domínio da área Antonio Sampaio – Lote 12 da PPP da Habitação Municipal (DIPFH); (6) Solicita autorização para alienação de imóvel localizado na Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista. (DITEC); (7) Informes da Diretoria Administrativa: Acordo Coletivo de Trabalho 2021; Decreto n. 59.496/20, art. 42 e art.43 - Controle Interno; e Curso de Governança Corporativa nas Empresas do Município de SP (DIADM). Havendo número legal, o Diretor Presidente deu início à reunião, passando a palavra para o Diretor de Programas de Fomento Habitacional, que passou a expor os primeiros itens pautados. (1) **Elaboração de Decreto de Interesse Social para desapropriação do Terreno Vila Maria Alta – Lote 7 – Terra Nova – PROCESSO SEI 7610.2021/0003523-4 (DIPFH).** Informa o Diretor de Programas de Fomento Habitacional acerca das providências que vem sendo adotadas pela sua Diretoria, visando à substituição área 11MN13, integrante do Lote 7 da PPP Municipal da Habitação, objeto do Contrato nº PPP 003/19, em decorrência de fato superveniente consistente das obras de construção da futura Estação do Jardim Julieta da Linha 19-Celeste pelo METRÔ. Os estudos indicaram a viabilidade técnica da área 23 – Vila Maria Alta, tendo sido iniciadas as medidas para a sua desapropriação para oportuna substituição. (2). **Desafetação da Área 2MS1 – Anália Franco – Lote 5 – TEEN Imobiliário – PROCESSO SEI 7610.2021/0002109-8 (DIPFH).** Informa o Diretor de Programas de Fomento Habitacional acerca das providências que vem sendo adotadas visando à desafetação e autorização para a Fazenda do Município alienar, mediante doação com encargo, à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP ou à Concessionária contratada pela Companhia, da área municipal localizada na Av. Regente Feijó, com a Rua Prof. Giuliane, Av. Ver. Abel Ferreira e Rua Jacob Fath, no Bairro Jardim Anália Franco, Subprefeitura de Aricanduva/Formosa/Carrão. Dita área é integrante do Contrato de Concessão nº PPP 02/19, Lote 5 da Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, destinada à implantação de habitações de interesse social, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos, empreendimentos não residenciais privados e prestação de serviços correlatos, estando registrada sob as matrículas 131.150 e 131.152 do 9º Cartório de Registro de Imóveis como área verde, daí justificando a necessidade de desafetação por Lei Municipal. Informa ainda o Diretor que o Contrato de Concessão nº PPP 02/19 encontra-se na Etapa de Licenciamento, em avançado estágio de execução e aprovação dos projetos habitacionais, assumindo, portanto, caráter de urgência as providências ora informadas. Finalmente, importa informar que a minuta do Projeto de Lei já foi objeto de análise pelo nosso jurídico. (3) **Contratação de Gerenciadora para PPP (DIPFH).** Prossegue o Diretor de Programas de Fomento Habitacional informando que sua Diretoria vem realizando os estudos necessários com vistas à eventual contratação de uma gerenciadora para atuação no âmbito dos Contratos de Concessão originados da Parceria Público-Privada Habitacional. (4) **Cessão dos terrenos de COHAB-SP e PMSP para as Concessionárias (DIPFH).** Ainda com a palavra, o Diretor de Programas de Fomento Habitacional, visando contextualizar e situar o item “5” seguinte, faz uma breve exposição acerca da obrigação da COHAB-SP, enquanto Poder Concedente, de, no âmbito dos Contratos de Concessão firmados e emergentes da PPP Habitacional, disponibilizar às Concessionárias os imóveis neles contemplados, seja por meio de transferência dominial ou, alternativamente e por opção das Concessionárias, mediante outorga de instrumento público de mandato para fins de incorporação. (5) **Solicita autorização para a TRANSFERÊNCIA de domínio da área Antonio Sampaio – Lote 12 da PPP da Habitação Municipal (DIPFH).** Após os informes tratados nos itens anteriores, o Diretor de Programas de Fomento Habitacional expõe o presente item, apresentando o seguinte arrazoado: **“I. EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS. Refiro-me à área denominada Antonio Sampaio que integra o Lote 12 da****

Concorrência Internacional nº COHAB-SP 001/2018, cujo Contrato de Concessão nº PPP 06/19 celebrado em 12 de junho de 2019 teve seu prazo de vigência iniciado em 13 de junho de 2020 e que tem como objeto a implantação de Habitações de Interesse Social e Mercado Popular na Cidade de São Paulo, acompanhada de Infraestrutura Urbana, Equipamentos Públicos, Empreendimentos não Residenciais Privados e da Prestação de Serviços correlatos. Convém ressaltar que a PPP da Habitação Municipal contempla, dentre outros, imóveis de propriedade da Companhia, ociosos, não edificadas, subutilizados ou não utilizados e que não concorrem com os demais programas e ações habitacionais, sendo certo que entre as obrigações assumidas pela COHAB-SP está a de providenciar a disponibilização dessas áreas para as Concessionárias contratadas, nos prazos contratualmente previstos, mesmo para aqueles imóveis que não sejam de seu domínio. A área Antonio Sampaio insere-se nesta realidade, sendo que em 17/11/2021 foi emitido parecer favorável ao Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (SEI 6068.2021/0000385-7, cuja publicação no D.O.C. se deu em 19/11/2021. Neste sentido, a DIPFH, amparada no Contrato de Concessão e no Estatuto Social da COHAB-SP, propõe sua alienação mediante doação com encargo à Concessionária Consórcio Habita Brasil S.A, de forma que a COHAB-SP, na qualidade de Poder Concedente, cumpra com suas obrigações contratuais e a Concessionária, por sua vez, possa executar o objeto contratual nos prazos contratualmente previstos. II. **JUSTIFICATIVA.** É certo que no âmbito da Administração Pública, a doação de um bem não se processa por mera liberalidade, pois é necessário estar presente o interesse público. Assim, a doação de bem imóvel pela Administração Pública, ainda que possível, é medida excepcional. No caso em análise, não se trata de liberalidade, mas sim de obrigação imposta à COHAB-SP por força do Contrato de Concessão celebrado. Confira-se que o disposto na alínea "b" da cláusula 7.5 da avença ora em execução: 7.5. Quanto às áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE, este se obriga a:(b) enquanto não for promovida transferência dominial à CONCESSIONÁRIA, diligenciar para que o proprietário tabular viabilize a submissão aos processos de aprovação e licenciamento de todos os projetos necessários à IMPLANTAÇÃO junto aos órgãos técnicos e oficiais de registro competentes, inclusive providenciando as anuências e outorga de poderes exigíveis. A cláusula 7.6 do contrato de concessão dispõe ainda que: 7.6 Alternativamente à transferência de domínio das áreas a serem disponibilizadas pelo PODER CONCEDENTE a CONCESSIONÁRIA poderá optar por receber a outorga de poderes, por instrumento público de mandato, para os fins específicos de cumprimento deste CONTRATO e para a promoção de parcelamentos de solo e incorporações imobiliárias, estas de acordo com a Lei nº 4591, de 1964, e suas modificadoras. Não se pode olvidar que o procedimento previsto no Contrato de Concessão da PPP está em perfeita harmonia com as disposições estatutárias da Companhia, na medida em que o artigo 5º do Estatuto Social da COHAB-SP ao estabelecer as finalidades da Companhia, prevê em seus incisos III e IV a alienação de terrenos de sua propriedade, mediante licitação pública, bem como a realização de doações desde que representem atividades operacionais atinentes aos seus objetivos e finalidades estatutárias. Veja-se o interesse público envolvido e devidamente demonstrado, vez que o imóvel encontra-se inserido em um programa habitacional de interesse social, que prevê para a região de Santana-Tucuruvi a implantação de 401 unidades habitacionais, acompanhada de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e empreendimentos não residenciais privados. Não se pode olvidar que a alienação prevista no artigo 5º acima indicado está condicionada à autorização da Assembleia Geral e referendo do Conselho de Administração da Companhia. Por sua vez, o inciso III do artigo 242 do Estatuto ao cuidar das atribuições da Diretoria, disciplina que por decisão unânime, ela poderá efetuar a doação, condicionada à fixação de encargos ao donatário, desde que esta esteja alinhada aos objetivos sociais, autorizada pela Assembleia Geral e referendada pelo Conselho da Administração. A doação, desta feita, é onerosa devendo assim constar, de seu instrumento. A alienação da área à Concessionária para a implantação de unidades habitacionais está perfeitamente alinhada à finalidade primordial da empresa, qual seja, tornar acessível, às classes de menor renda a aquisição da casa própria. A transferência dominial a título de doação com encargo, que ora se apresenta, deve conter as seguintes condições: (a) o imóvel deverá estar vinculado, exclusivamente, para a implantação do objeto do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, observando-se os termos e as condições disciplinadas no aludido instrumento contratual, que permanecem inalteradas; (b) o donatário fica obrigado a manter, no imóvel cedido, em local visível, placa de identificação nos termos estabelecidos pela COHAB; e (c) os encargos deverão ser informados ao serviço registral para constar na matrícula do imóvel. Adicionalmente, ressaltamos que a área Antônio Sampaio, de propriedade da COHAB-SP, está livre e inserida em Zona de Interesse Social – ZEIS 2. A área localiza-se junto ao alinhamento da Avenida Comandante Paiva Sampaio, Rua Manuel de Moura e Rua Cristóvão Bezerra Dantas, Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com 5.089,00 m², objeto da matrícula 85.246 do 15º CRI, tendo sido adquirida por meio do processo de desapropriação nº 0008739-46.2013.8.26.0053 da 3ª Vara da Fazenda Pública por R\$ 7.537.328,07 (jun/2015), consoante laudo de avaliação anexo. É notório, portanto, que se trata de medida necessária para o aperfeiçoamento e

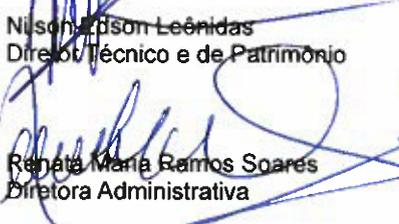
cumprimento do objeto contratual, de modo que a Concessionária proceda a execução contratual e a conseqüente implantação das 401 unidades habitacionais. **III. DA PROPOSTA.** Assim justificado, e na certeza de que será autorizada a transferência dominial aqui apresentada, nos termos das cláusulas 7.5 e 7.6 do Contrato de Concessão nº PPP 06/19 combinado com inciso III do artigo 24 e artigo 5º do Estatuto Social da COHAB-SP, venho formalizar a proposta de alienação da área denominada "Antonio Sampaio, acima identificada, mediante doação com encargo à Concessionária Consórcio Habita Brasil S.A. para a implantação de 401 unidades habitacionais no âmbito da PPP da Habitação Municipal da Cidade de São Paulo, com destinação final às famílias beneficiárias. **IV. SOLICITAÇÃO DE DELIBERAÇÃO:** Visando à regularidade dos procedimentos, e com o meu voto favorável, SOLICITAMOS autorização para a doação com encargo da área ANTÔNIO SAMPAIO em consonância com o Estatuto Social da Companhia, de forma que se possa dar cumprimento ao disposto no Contrato de Concessão nº PPP 06/19." **DELIBERAÇÃO:** a Diretoria, a unanimidade, aprovou a transferência de domínio à Concessionária Consórcio Habita Brasil S/A, da área denominada "Antonio Sampaio", integrante do Lote 12 objeto do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, localizada junto ao alinhamento da Avenida Comandante Paiva Sampaio, Rua Manuel de Moura e Rua Cristóvão Bezerra Dantas, Subprefeitura de Santana-Tucuruvi, com 5.089,00 m², matrícula 85.246 do 15º CRI, transferência esta que se fará por meio de doação com o encargo de implantação de 401 unidades habitacionais, com destinação final às famílias beneficiárias, tudo no âmbito e para cumprimento do Contrato de Concessão nº PPP 06/19, emergente da Concorrência Internacional COHAB-SP 001/2018 - PPP da Habitação Municipal da Cidade de São Paulo. **(6) SOLICITA autorização para alienação de imóvel localizado na Rua das Japareiras s/nº - Quadra 2C Lote 10 – Conjunto Habitacional Adventista (DITEC).** Passada a palavra ao Sr. Diretor Técnico e de Patrimônio, que expôs o tema: "Considerando que: O imóvel em referência já se encontra ocupado pelo Instituto Adventista de Ensino, que manifestou interesse na aquisição da área; A área é objeto de Termo de Permissão de Uso a Título Precário e Gratuito, desde 2008, sendo o último instrumento firmado embora tenha tido seu prazo de vigência expirado em 16 de junho de 2020, a Entidade permanece na posse e mantém além do Templo religioso, curso de alfabetização de adultos e jovens, além de capacitação digital para o mercado de trabalho É pertinente a análise de nova destinação (alienação) em consonância com a constatação do interesse por parte do ocupante e/ou eventuais outros que possam se interessar, somado ao fato de que o Lote não atende aos critérios para construção de unidades habitacionais (atividade principal da Cia.) pela sua dimensão; A exemplo de outros ativos da Companhia, a alienação da área em questão permitirá viabilizar recursos a curto ou médio prazo, com vistas à reinvestimentos nas metas estabelecidas em cumprimento à provisão habitacional de interesse social que constitui nossa principal atividade fim; O assunto aqui tratado já foi objeto de deliberações da Diretoria por meio das Atas da 1582ª de 05/06/2019 e 1586ª de 02/10/2019 de Reunião de Diretoria, bem como a Ata da 596ª Reunião do Conselho de Administração de 12/12/2019 e da Ata da 168ª Assembleia Geral Extraordinária de 20/02/2020, todas com aprovações favoráveis à alienação da área. O valor de avaliação da área referência março de 2022 é de R\$ 1.050.000,00 (hum milhão e cinquenta mil reais). Com o meu voto favorável, solicitamos autorização para alienação da área em questão, no estado em que se encontra e com observância da legislação que rege o assunto." Explica adicionalmente o Diretor Técnico e de Patrimônio que a matéria, embora já submetida a todas as instâncias para fins de aprovação, foi debatida na 1612ª Reunião de Diretoria, realizada em 17/12/2020, ocasião em que avaliação técnica apontava para o imóvel valor inferior ao da avaliação que balizou as autorizações colegiadas. Em razão do tempo decorrido, informa o Diretor ter sido providenciado novo laudo, ora avaliando o imóvel em R\$1.050.000,00, valor este compatível com o apresentado ao Conselho de Administração e em Assembleia (R\$ 1.040.000,00), razão pela qual entende pelo prosseguimento. **DELIBERAÇÃO:** a Diretoria, a unanimidade, toma ciência do quanto exposto e autoriza o prosseguimento, pelo Diretor Técnico e de Patrimônio, dos procedimentos visando à alienação do imóvel aqui identificado, por meio de procedimento licitatório, em conformidade com as autorizações já obtidas junto ao Conselho de Administração e à Assembleia de Acionistas. **(7) Informes da Diretoria Administrativa: Acordo Coletivo de Trabalho 2021; Decreto n. 59.496/20, art. 42 e art.43 - Controle Interno; e Curso de Governança Corporativa nas Empresas do Município de SP (DIADM).** Passada a palavra à Diretora Administrativa, os presentes foram informados do resultado das negociações atinentes ao Acordo Coletivo, enaltecendo os pontos positivos da composição levada a efeito e já também informando que terão início as negociações para o Acordo Coletivo de 2022. Em outro informe, a Diretora Administrativa pontuou a necessidade de observância aos artigos 42 e 43 do Decreto Municipal nº 59.496/20, que assim dispõem: "Art. 42. Todos os órgãos e entidades da Administração Pública Municipal deverão designar responsável pelo respectivo controle interno, a quem caberá a articulação necessária à efetivação das atividades referidas no parágrafo único deste artigo e a pertinente interligação com a Controladoria Geral do Município. Parágrafo único. O planejamento e o desenvolvimento das atividades pertinentes ao controle interno, conforme referido no "caput" deste artigo,

deverão considerar as diretrizes e orientações da Controladoria Geral do Município e englobarão as seguintes medidas: I – a análise das principais situações administrativas, contratuais e orçamentárias; II – a verificação dos fluxos, trâmites e prazos processuais; III – o acompanhamento do atendimento das demandas da Controladoria Geral do Município, bem como do Tribunal de Contas do Município, do Ministério Público e das respostas a outros Órgãos do Controle Externo, do Poder Judiciário e do Poder Legislativo; IV – o monitoramento dos principais programas do órgão ou entidade, apontando eventual falta de condição para atingimento de metas; V – a verificação da qualidade do atendimento prestado pelo órgão ou entidade em suas diversas modalidades; VI – o acompanhamento e a avaliação dos atos de gestão, com vistas à mitigação dos pontos de fragilidade e suscetibilidade à corrupção; VII – o incentivo às boas práticas voltadas ao aprimoramento do controle interno; VIII – a apresentação de relatório periódico ao titular do Órgão ou entidade, com apontamento de correções e sugestões de melhoria. Art. 43. O titular do órgão ou entidade da Administração Pública Municipal indicará à Controladoria Geral do Município, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de publicação deste decreto, o agente público responsável pelo controle interno, preferencialmente dotado de conhecimentos específicos na área. Parágrafo único. Caso o Órgão ou entidade possua unidade específica com atribuições de controle interno ou unidades que já tenham, dentre suas atribuições, o desenvolvimento das atividades referidas no parágrafo único do artigo 50 deste decreto, caberá ao responsável pelo controle interno o monitoramento das medidas por elas desenvolvidas, bem como a articulação e contato com a Controladoria Geral do Município para o que couber.” Prossegue informando que para RCI – Responsável pelo Controle Interno da COHAB-SP foi designado o funcionário Luciano Souza Paes Cruz Filho, Coordenador de Processos e Qualidade, lotado na DIADM, tendo sido solicitada, por meio do PROCESSO 7610.2022/0000638-4, a indicação de um ponto focal no Jurídico, com a atribuição de fornecer ao RCI informações acerca das auditorias realizadas na Companhia, bem como das solicitações da Ouvidoria oriundas da CGM, assim possibilitando uma melhoria nos processos internos com vistas ao cumprimento do citado decreto. Finalmente, recomenda a Diretora Administrativa aos demais diretores o curso de Governança Corporativa nas Empresas do Município de SP, compartilhando a sua experiência. **ENCERRAMENTO:** Não havendo outros assuntos a serem tratados, o Diretor Presidente da COHAB-SP determinou o encerramento da reunião, dela sendo lavrada a presente ata, que vai por todos assinada e rubricada.

São Paulo, 24 de março de 2022.

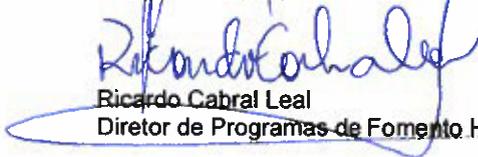

Alexsandro Peixe Campos
Diretor Presidente


José Ricardo Franco Montoro
Diretor Vice-Presidente


Nilson Edson Leônidas
Diretor Técnico e de Patrimônio

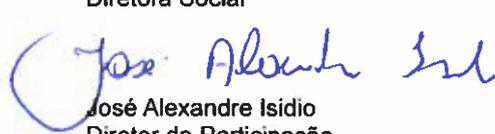

Fabiano Calil Colussi
Diretor Financeiro


Renata Maria Ramos Soares
Diretora Administrativa

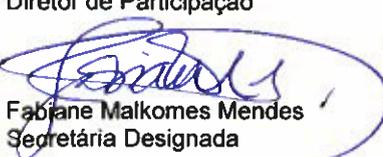

Ricardo Cabral Leal
Diretor de Programas de Fomento Habitacional

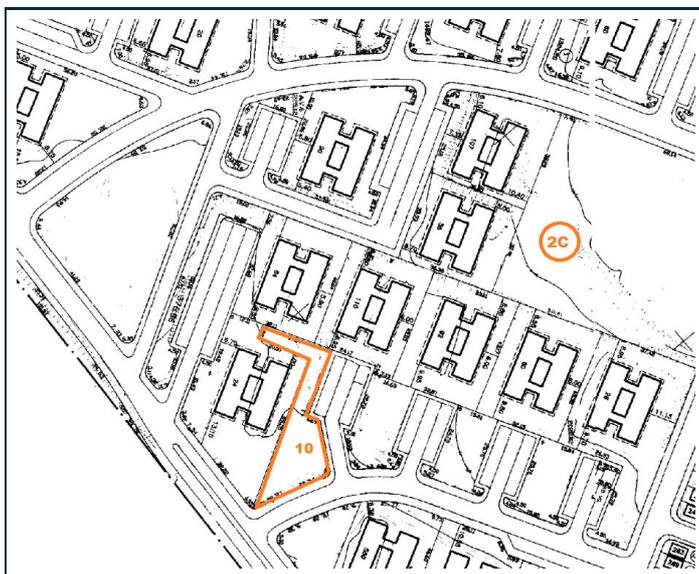

Raquel Berg da Silva
Diretora Social


Jully Karylin de Carvalho Silva
Diretora Comercial


José Alexandre Isídio
Diretor de Participação


Francisco Bruno Neto
Chefe da Assessoria Jurídica


Fabiane Malkomes Mendes
Secretária Designada

RELATÓRIO DE PATRIMÔNIO E VISTORIA
CH ADVENTISTA QD 02C L 10


VISTA FRONTAL



FOTO AÉREA

CADASTRO
Endereço: Rua Japareiras (Rua 2C), S/Nº

Conj Hab: ADVENTISTA

Matrícula: 313974

Cartório: 11

Superfície: 855,73

Valor Avaliação: 0,00

Valor Venal Referência: 0,00

Débito IPTU: 0,00

Acesse o SEI:
Gleba: ADVENTISTA

Distrito: SÃO PAULO

Quadra: 02C

Reg Fund: REGULARIZADO

Propriedade: COHAB SP

Data base: 01/01/0001

Data base: 01/01/0001

Data base:
Acesse o Google Earth:
Município: SÃO PAULO

Subprefeitura: CAMPO LIMPO

Lote: 10

Contribuinte: 167.240.0010-5

RELATÓRIO DE PATRIMÔNIO E VISTORIA**CH ADVENTISTA QD 02C L 10****SITUAÇÃO PATRIMONIAL**

Natureza: Região:44 Sigla:AREO-4

Descrição: ÁREAS REMANESCENTES > 750 M2 <= 1.000 M2 OCUPADAS

Data Vistoria: 31/08/2017

SEGURANÇA PATRIMONIAL

Matriz de Risco: A DEFINIR

 Ronda Móvel Posto Fixo Sem IntervençãoReintegração de Posse: Não Sim

PI:

Processo:

OBSERVAÇÕES

INSTITUTO ADVENTISTA DE ENSINO TPUTPG PI Nº 0754/07 – RENOVAÇÃO: 16/06/2015 - PRAZO: 05 ANOS NO DIA DA VISTORIA A IGREJA ESTAVA FECHADA

HISTÓRICO**DIRETORIA TÉCNICA E DE PATRIMÔNIO - DITEC**

EMITIDO EM: 13/06/2024