



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

CRENCIAMENTO Nº 01/2023 – PROCESSO Nº 034138/2023-29

EDITAL DE CRENCIAMENTO PARA CADASTRO DE IMÓVEIS

O MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, por intermédio da Secretaria Municipal de Habitação, com sede na Rua Jacquey, nº 61, Bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo/SP, torna público para conhecimento de quantos possam se interessar que realizará o procedimento de CRENCIAMENTO para cadastramento de imóveis localizados em São Bernardo do Campo, para fins de eventual aquisição, no âmbito do programa “Pró-Moradia – Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários”, para atendimento de famílias removidas de frente de obras e áreas de risco previamente cadastrada e vinculadas ao Projeto Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes, em conformidade com as disposições deste edital e seus respectivos anexos.

ABERTURA DAS INSCRIÇÕES DIA 03/04/2023

ENCERRAMENTO DAS INSCRIÇÕES 19/05/2023

VALOR MÁXIMO DO IMÓVEL: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

LOCAL DA INSCRIÇÃO:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

CRENCIAMENTO Nº 01/2023 – PROCESSO Nº 034138/2023-29

EDITAL DE CREDENCIAMENTO PARA CADASTRO DE IMÓVEIS

PREÂMBULO

Este procedimento reger-se-á pela Lei Municipal nº 6.953 de 22 de dezembro de 2020, subsidiariamente pela Lei Federal nº 8.666/93, bem como pela legislação e normas vigentes específicas do Programa Pró -Moradia - FGTS, conforme Manual de Fomento (Versão 3.31) e suas eventuais alterações que consolida a legislação pertinente ao programa, com destaque especial para os normativos abaixo e suas alterações:

- I. Instrução Normativa MDR n.º 01/2022, que regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;
- II. Instrução Normativa MDR n.º 17/2022, que altera e regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;

1. DO OBJETO E DA DESTINAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.1. O presente Credenciamento tem por objeto cadastrar imóveis localizados no Município de São Bernardo do Campo para fins de eventual aquisição de imóveis, pelo Programa Pró-Moradia – Operações com estados, Municípios e Distrito Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37, firmado entre o Município de São Bernardo do Campo e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro responsável pela gestão da aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei n.º 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto n.º 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto n.º 1.522, de 1995.

1.2. O Credenciamento para cadastro de imóveis não gera obrigatoriedade da aquisição dos imóveis pelo Município de São Bernardo do Campo ou pelo Agente Operador do Programa Pró-



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Moradia, CAIXA ECONOMICA FEDERAL. Assim, a eventual contratação será realizada a partir da necessidade do Município, por intermédio da Secretaria de Habitação, que verificará dentre os imóveis cadastrados por este Edital, o que mais se adequa a demanda.

- 1.3. O objeto do presente chamamento será destinado ao atendimento de famílias removidas de frente de obras e áreas de risco previamente cadastrada e vinculadas ao Projeto Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes, que necessitam ser reassentadas.
- 1.4. O Município de São Bernardo do Campo atuará como intermediário da compra e venda.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 2.1. Poderão participar deste procedimento pessoas físicas ou jurídicas que preencham os requisitos deste Edital, principalmente quanto à documentação que será exigida para eventual aquisição, bem como as condições jurídicas e de habitabilidade do imóvel.
- 2.2. O imóvel indicado pelo interessado deve estar localizado obrigatoriamente no Município de São Bernardo do Campo.
- 2.3. Será vedada a participação de:
 - 2.3.1. Pessoa física com insolvência civil declarada ou com irregularidade junto a cadastro do Ministério da Fazenda (CPF);
 - 2.3.2. Pessoas jurídicas com falência decretada, declaradas inidôneas na forma do art. 87, inciso IV da Lei Federal nº 8.666/93 ou impedidas de contratar com a Administração Pública Municipal por Força de decisão judicial;
 - 2.3.3. Imóvel objeto de penhora, hipoteca ou fiança;
 - 2.3.4. Imóvel em área não regular;
 - 2.3.5. Imóveis fora do Município de São Bernardo do Campo;
 - 2.3.6. Imóveis em área rural.
- 2.4. Os participantes devem ter pleno conhecimento das regras constantes deste edital, das condições gerais e específicas do objeto, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta e integral cumprimento do contrato decorrente deste procedimento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

3. DA INSCRIÇÃO

- 3.1.** Para participar do chamamento o interessado deverá realizar a inscrição online, no sítio <https://www.saobernardo.sp.gov.br/web/sehab>, clicando no link “Cadastre seu Imóvel Aqui”.
- 3.2.** O período de inscrição é de 03/04/2023 a 19/05/2023, prorrogável a critério da Administração Municipal.
- 3.3.** Deverá ser fornecida todas as informações solicitadas, sendo estas:
- a)** Formulário de Identificação do proprietário ou seu representante legal, com nome, telefone, endereço, e-mail;
 - b)** Apresentar toda a documentação relacionada no Anexo II, III;
 - c)** Apresentar a descrição detalhada do Imóvel conforme modelo constante no Anexo IV, assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante;
 - d)** Apresentar proposta comercial conforme modelo constante no Anexo V, assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante;
 - e)** Apresentar declaração de concordância com a elaboração do Laudo de Vistoria e Avaliação do imóvel, conforme modelo constante no Anexo VI, assinada pelo proprietário do imóvel ou seu representante.
 - f)** Apresentar declaração de residência/domicílio, de que o imóvel ficará livre e desimpedido de pessoas e coisas 30 (trinta) dias após a celebração do contrato de compra venda e, de que o imóvel atende as características mínimas indicadas no ANEXO VIII, conforme modelos constantes do Anexo VII;
- 3.4.** Na impossibilidade anexar os documentos exigidos, o proprietário ou seu representante legal poderá protocolar fisicamente a documentação, endereçada à Rua Jacquy, nº 61, Bairro Rudge Ramos, São Bernardo do Campo/SP, observado o prazo de início e encerramento das inscrições.
- 3.5.** O presente Credenciamento não implica na obrigatoriedade de compra, reservando-se o Município de São Bernardo do Campo ao direito de optar pela seleção de imóvel que melhor atenda ao interesse público, bem como por optar em não encaminhar para compra nenhum dos imóveis cadastrados, discricionariamente, por oportunidade e conveniência da Administração;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

3.6. Com vistas ao atendimento do interesse público, devidamente justificado, o Município poderá optar por imóveis que não constem do cadastro de que trata este Edital.

4. DO PROCESSAMENTO DO CHAMAMENTO

4.1. Este Chamamento será processado e julgado pela Comissão Especial, designada por ato da Secretaria de Habitação, por meio da **Resolução nº 03**, e alterações, utilizando como subsídios, se necessários, pareceres técnicos de outras áreas técnicas do Município.

4.2. Os interessados deverão proceder a inscrição no período mencionado no item 3 deste Edital;

4.3. A representação de pessoa física ou jurídica dar-se-á por meio de procuração pública ou particular, com poderes específicos para o fim a que se destina ou, no caso de representação, por Proprietário ou Diretor ou Sócio, este deverá comprovar essa qualidade por meio de cédula de identidade e Contrato ou Estatuto Social, acompanhados da última ata que elegeu a Diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente, se for o caso.

4.4. Os documentos serão recebidos e analisados pela Comissão Especial, que procederá a classificação conforme item 5 do edital.

4.5. O resultado da classificação será publicado no Notícias do Município e encaminhado ao Agente Financeiro do programa, que realizará o Laudo de vistoria e avaliação do imóvel.

4.6. Concluída a avaliação dos imóveis, será publicada lista final de seleção e convocado os proprietários para a assinatura do contrato de compra e venda diretamente com o beneficiário previamente selecionado e cadastrado pela Secretaria de Habitação do Município de São Bernardo, vinculado ao Projeto de Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes.

4.7. O valor máximo a ser pago por imóvel é de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

4.7.1. O valor final para aquisição fica limitado ao valor da proposta comercial ou ao laudo de avaliação, o que for menor, ambos limitados a R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

4.7.2. O Município convocará o proprietário para o aceite do menor de um dos valores indicados no item 4.8.1, este poderá aceitar ou recusar;

4.7.3. Os custos relacionados com emolumentos, escritura, Imposto de



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Transmissão de Bem imóvel (ITBI), que ficariam a cargo do comprador, serão custeados pelo Programa Pró-Moradia – Operações com estados, Municípios e Distrito Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37, e não estão compreendidos no valor total do imóvel.

4.7.4. No caso de recusa do valor proposto pelo Município ao proprietário, se operará a desistência do interessado, que não poderá inscrever-se novamente e ofertar o mesmo imóvel ao Município e será realizada cobrança o valor dispendido para elaboração do laudo de vistoria e avaliação do imóvel.

4.7.5. No caso de aceite do proprietário, serão adotados os procedimentos que trata o item 9 deste edital.

5. DA CLASSIFICAÇÃO

5.1. Serão realizadas duas classificações:

5.1.1. A 1ª classificação será feita por ordem de recebimento das inscrições, válidas que preenchem os requisitos deste edital.

5.1.2. A 2ª classificação será feita pela ordem da menor proposta comercial.

5.2. Serão selecionadas para a primeira classificação 500 inscrições, que atendem aos quesitos do edital. Na segunda classificação serão ordenadas em ordem crescente do menor para o maior valor de proposta comercial.

5.2.1. No caso de propostas de valores iguais, o critério de desempate será a data de inscrição, ou seja, os primeiros inscritos.

5.3. Das 500 (quinhentas) inscrições pré-selecionadas será realizado laudo de avaliação em 200 (duzentos) imóveis considerados validos, ou seja, aptos a aquisição.

5.3.1. As demais inscrições pré-selecionadas permaneceram como cadastro reserva, caso seja necessário proceder novas contratações durante o período de validade do chamamento público, tudo vinculada a demanda por habitação previamente cadastrada no Projeto de Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes

5.4. Após realizada a primeira e segunda classificação, a relação das inscrições pré-selecionadas será publicada no Notícias do Município.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

- 5.5. Concluído o laudo de avaliação, será publicada lista final com a relação dos imóveis aptos à aquisição.
- 5.6. O município convocará os proprietários para intermediar, em conjunto com o agente operador do programa CAIXA, a compra do imóvel entre o vendedor (proprietário) e o beneficiário vinculado ao Projeto Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes.

6. DA DESCLASSIFICAÇÃO

- 6.1. Serão desclassificados:
- 6.1.1. Interessados que não apresentarem a documentação exigida neste Edital;
 - 6.1.2. Interessados que apresentarem documentação em desconformidade com os termos do Edital;
 - 6.1.3. Que possuam apontamentos em órgãos de proteção ao crédito ou protestos extrajudiciais;
 - 6.1.4. Interessados que possuam condenação judicial transitada em julgado não quitada e/ou não garantida em juízo.
- 6.2. O interessado desclassificado poderá apresentar novo requerimento no prazo do item 3, ciente da limitação do item 5.2 do edital.

7. DO LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

- 7.1. O Laudo de vistoria e avaliação não é exigência para a apresentação da proposta pelo interessado.
- 7.2. O Laudo de Avaliação será executado pelo Agente Operador do Programa - CAIXA e é parte indispensável no processo de intermediação da compra e venda do imóvel.
- 7.3. O Laudo de vistoria e avaliação do imóvel será elaborado obrigatoriamente pela CAIXA.
- 7.4. A SEHAB ou a CAIXA poderá solicitar a qualquer tempo autorização do proprietário para realizar a vistoria e avaliação do imóvel com vistas a emissão do Laudo.
- 7.5. O valor da aquisição fica limitado ao valor de venda ou laudo de avaliação, o que for menor.

8. DA PROPOSTA DE PREÇO

- 8.1. O valor máximo admitido pelo imóvel é de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais).



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

- 8.2.** O proprietário deverá realizar a proposta comercial de venda do seu imóvel, conforme modelo constante no Anexo V.
- 8.3.** O proprietário deverá apresentar declaração de que concorda que seja realizada o Laudo de vistoria e Avaliação do Imóvel e dar ciência de que compreende que o valor a ser pago é limitado ao valor de venda ou avaliação, o que for menor, conforme anexo VI.

9. DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E PAGAMENTO

- 9.1.** Os termos e condições do contrato de compra e venda segue disponível no anexo XI deste edital.
- 9.2.** A administração Municipal poderá solicitar outros documentos durante o processo de compra do imóvel.
- 9.3.** O pagamento será realizado em até 30 dias úteis contados do registro do contrato de compra e venda na matrícula do imóvel no cartório competente.

10. DA DOCUMENTAÇÃO PARA SELEÇÃO E EVENTUAL CONTRATAÇÃO

- 10.1.** Por ocasião da celebração do contrato de compra e venda deverá ser apresentada documentação completa constante nos anexos II, III e IX do presente edital e outras caso venham a ser requeridas pela Administração.
- 10.2.** Caso o interessado possua representação por Imobiliária, deverá além das documentações exigidas nos Anexo II e III, apresentar o Contrato de Prestação de Serviços pactuados entre as partes, e a documentação exigida para pessoa jurídica (da imobiliária).

11. DA VIGÊNCIA DO CHAMAMENTO E ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO

- 11.1.** O cadastro dos imóveis poderá ser prorrogado por até igual período até que sejam reassentados todos os beneficiários, removidos de frente de obras e áreas de risco vinculados ao Projeto Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes.
- 11.2.** O cadastro será feito durante o período de inscrição, até atingir os limites que trata o item 5 deste edital.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

12. DA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

- 12.1.** Quando conveniente, o Município poderá solicitar atualização cadastral dos imóveis.

13. DA DESISTÊNCIA

- 13.1.** Caso o proprietário ou seu representante legal não tenha mais interesse em ter seu imóvel cadastrado junto ao Município, deverá solicitar, por meio digital, em formulário próprio, a exclusão deste, conforme Anexo IX.

14. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 14.1.** Eventuais tributos incidentes sobre a operação de compra e venda ficam a cargo do vendedor;
- 14.2.** A exigência dos documentos constantes neste edital, não eximem a responsabilidade de sua análise pelo comprador;
- 14.3.** A veracidade e idoneidade dos documentos apresentados pelo vendedor são de sua integral responsabilidade, eventual irregularidade implicará em responsabilidade de quem apresentou e nas penalidades previstas em lei
- 14.4.** Integram o presente edital os seguintes anexos:

ANEXO I – Formulário de inscrição

ANEXO II – Documentos da Pessoa Física e Jurídica

ANEXO III – Documentação do imóvel

ANEXO IV – Descrição detalhada do imóvel

ANEXO V – Proposta comercial de venda

ANEXO VI – Declaração de concordância com a elaboração do laudo de avaliação do imóvel.

ANEXO VII – Modelos de Declarações de Residência/Domicílio e de atendimento das características mínimas do imóvel

ANEXO VIII – Das características mínimas do imóvel

ANEXO IX – Formulário de desistência

ANEXO X – Documentos exigidos para assinatura do contrato

ANEXO XI – Minuta de contrato de compra e venda



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

JOÃO ABUKATER NETO

SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO

ANEXO I

FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

NOME (proprietário ou representante legal): _____

RG _____

CPF _____

CNPJ (se for o caso) _____

TELEFONE FIXO:

TELEFONE MÓVEL:

ENDEREÇO RESIDENCIAL OU SEDE: _____

ENDEREÇO DO IMÓVEL: _____

E-MAIL: _____

DADOS BANCÁRIOS

BANCO:

CONTA CORRENTE:

AGÊNCIA:

ANEXO II

A. DOCUMENTOS PESSOA FÍSICA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1. Cópias do RG (com data de emissão inferior a 10 anos), CPF, certidão de casamento, certidão de nascimento e comprovante de residência (devendo conter o CEP – conta de água, luz ou telefone, ou correspondência de bancos, instituições públicas ou concessionárias de serviços públicos;
2. Certidão de casamento, se houver, e em caso de divórcio, sua respectiva averbação;
3. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
4. Certidão negativa de débitos expedida pela Fazenda Estadual e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
5. CRF/FGTS; e
6. Comprovante de regularidade do CPF
7. Declaração que atende as exigências do Anexo X, deste Edital, relacionados aos documentos da pessoa física e documentos dos imóveis.

B. DOCUMENTOS – DA PESSOA JURÍDICA:

1. Cópia do contrato/estatuto social e de sua última alteração e consolidação, acompanhada de ficha de breve relato expedida pela Junta Comercial competente há menos de 30 (trinta) dias quando de sua apresentação;
2. CRF/FGTS;
3. Certidões de distribuição de ações cíveis, criminais e execuções fiscais expedidas pela Justiça Federal;
4. Certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
5. Certidão negativa de débitos expedida pela Fazenda Estadual e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
6. Comprovante do CNPJ



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

7. Cópia do RG e CPF do Representante Legal
8. Cópia do comprovante de residência do Representante Legal
9. Declaração que atende as exigências do Anexo X, deste Edital, relacionados aos documentos da pessoa jurídica e documentos dos imóveis.

ANEXO III

DOCUMENTOS - DO IMÓVEL:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Em relação ao Imóvel (aqui entendido como a matrícula ou conjunto de matrículas que caracterizam o imóvel):

1. Inscrição imobiliária;
2. Endereço do Imóvel;
3. Cópia da(s) Matrícula(s) do imóvel, vigente.
4. Cópias da capa do IPTU do exercício atual e cópia da página do valor venal do imóvel, bem como os comprovantes de pagamento das parcelas eventualmente vencidas;

ANEXO IV

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Matrícula:

Inscrição imobiliária:

Endereço do imóvel:

Área privativa total:

Número de dormitórios:

Número de salas:

Número de banheiros:

Cozinha:

Área de Serviço (se houver):

Quantidade de andares (se houver):

Quantidade de Elevador(es) (se houver):

Número de vagas de estacionamento (se houver):

Declaro que o imóvel conta com as condições mínimas de habitabilidade de acordo os itens deste Edital de Chamamento e seus anexos.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica

RG

CPF

CNPJ (conforme o caso)

ANEXO V
PROPOSTA COMERCIAL DE VENDA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Credenciamento nº _____

Objeto: cadastrar imóveis localizados no Município de São Bernardo do Campo para fins de eventual aquisição de imóveis pelo Programa Pró-Moradia – Operações com estados, Municípios e Distrito Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37, firmado entre o Município de São Bernardo do Campo e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro responsável pela gestão da aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), cujas competências encontram-se definidas no art. 7º da Lei n.º 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto n.º 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto n.º 1.522, de 1995.

Sirvo-me do presente para ofertar o imóvel, situado na Rua _____,
bairro _____, CEP _____, matrícula _____, pelo valor de R\$

(_____).

Dados Bancários: (em nome do proprietário da Matrícula do Imóvel), banco _____ conta corrente: _____, agência _____.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica
RG
CPF
CNPJ (conforme o caso)

ANEXO VI
CONCORDÂNCIA COM ELABORAÇÃO DE LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Eu _____ proprietário do imóvel, situado no endereço _____, matrícula _____, concordo que seja realizada o Laudo de vistoria e Avaliação do Imóvel em questão.

Declaro ciência que o valor a ser pago pelo imóvel será ou o valor da proposta comercial ou o valor apurado na avaliação, o que for menor.

Declaro que o imóvel ofertado atende aos requisitos deste edital e seus anexos.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica
RG
CPF
CNPJ (conforme o caso)

ANEXO VII
MODELOS DE DECLARAÇÃO
MODELO DE DECLARAÇÃO DE RESIDÊNCIA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Eu, _____, CPF nº _____ RG nº _____ Órgão _____, telefone (____) _____, e-mail _____, em conformidade com o disposto na Lei 7.115, de 29 de agosto de 1983, **DECLARO** para os devidos fins, sob penas da Lei, ser residente e domiciliado no endereço

Por ser verdade, firmo a presente declaração para que produza os efeitos legais, ciente de que a falsidade de seu conteúdo pode implicar na imputação de sanções civis, administrativas, bem como na sanção penal prevista no art. 299 do Código Penal, conforme transcrição abaixo:

Art. 299 – Omitir, em documento público ou particular, declaração que nele deveria constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre o fato juridicamente relevante. Pena: reclusão de 1 (um) a 5 (cinco) anos e multa, se o documento é público e reclusão de 1 (um) a 3 (três) anos, se o documento é particular

Tendo em vista que a presente declaração tem a finalidade de aquisição imobiliária vinculada ao edital XXXXX, objeto do programa habitacional promovido pela Secretaria de Habitação de São Bernardo do Campo, caso o vendedor **NÃO RESIDA** no município do imóvel há pelo menos 05 (cinco) anos, deverá, também, apresentar **todas as certidões do seu atual domicílio**, sem prejuízo das demais exigidas no edital.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica
RG
CPF
CNPJ (conforme o caso)

MODELO DE DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL

Eu _____



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

proprietário do imóvel, situado no endereço _____,
matrícula _____, DECLARO que o imóvel ofertado atende as características mínimas
constantes no Anexo VIII do edital de Chamamento nº _____.

Outrossim, DECLARO COMPROMISSO de deixar o imóvel livre e desimpedido de coisas e de pessoas
30 (trinta) dias contados da celebração do contrato de compra e venda.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica

RG

CPF

CNPJ (conforme o caso)

ANEXO VIII

DAS CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender aos requisitos mínimos exigidos por força do Programa de modo a viabilizar



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

a mudança imediata de famílias sem necessidade de obras adicionais, bem como adotar soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 9050. (alterado pela IN nº 17, de 10 de maio de 2022):

1. Como o atendimento à legislação edilícia local além de possuir condições mínimas de acabamento e habitabilidade;
2. Contemplando:
 - 2.1. caixa d'água,
 - 2.2. pintura,
 - 2.3. piso,
 - 2.4. revestimento de áreas molhadas,
 - 2.5. laje ou forro,
 - 2.6. iluminação,
 - 2.7. louças,
 - 2.8. metais e bancadas,
3. Poderão ser ofertadas unidades de 02 (DOIS) ou mais dormitórios, observadas as metragens mínimas acima.

ANEXO IX

FORMULÁRIO DE DESISTÊNCIA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Eu _____, inscrito no RG _____,
CPF _____ ou CNPJ nº _____, proprietário do imóvel, situado no
endereço _____,
matrícula _____, **INFORMO A MINHA DESISTÊNCIA EM ALIENAR O IMÓVEL ACIMA
DESCRITO** no âmbito do Programa Pró-Moradia – Operações com estados, Municípios e Distrito
Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37, firmado entre o Município de
São Bernardo do Campo e a Caixa Econômica Federal, agente financeiro responsável pela gestão
da aplicação dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), cujas competências
encontram-se definidas no art. 7º da Lei n.º 8.036, de 1990, e no art. 67 do Regulamento
Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto n.º 99.684, de 1990, com a redação dada pelo Decreto
n.º 1.522, de 1995.

Diante do exposto, requero a exclusão da inscrição realizada no âmbito do Chamamento
nº _____.

Nome completo Pessoa física/ Representante da Pessoa Jurídica
RG
CPF
CNPJ (conforme o caso)

ANEXO X

DOCUMENTOS EXIGIDOS PARA ASSINATURA DO CONTRATO

DOCUMENTOS PESSOA FÍSICA



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1. Certidões dos distribuidores de protesto de títulos, letras e documentos abrangendo o período dos últimos 5 (cinco) anos no local de domicílio e residência do proprietário; caso não resida no mesmo município do imóvel deverá também apresentar as certidões do seu atual domicílio.
2. Certidões de distribuição de ações cíveis e de família, execuções fiscais estaduais e municipais, pedidos de falência, recuperação judicial, ações e execuções criminais e todos os demais feitos que sejam de competência da justiça estadual, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos;
3. Certidões de distribuição de ações cíveis, criminais e execuções fiscais expedidas pela justiça federal;
4. Certidões de distribuição de ações de competência da justiça do trabalho abrangendo ao menos os últimos 20 (vinte) anos, bem como certidão negativa de débitos trabalhistas;
5. Certidão negativa de débitos expedida pela prefeitura competente e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
6. Certidão ou comprovante de pesquisa, emitido pela junta comercial do Estado de São Paulo (e pela junta comercial do estado de residência, se diverso), na qual constem eventuais sociedades em que a(o) proprietário(a) possua participação societária ou seja administrador(a);
7. Certidão de pesquisa realizada nos cartórios de registros civis de pessoas jurídicas da comarca de São Bernardo do Campo (e da comarca de residência, se diverso), na qual conste eventuais sociedades em que a(o) proprietário(a) possua participação societária ou seja administrador(a);

DOCUMENTOS – DA PESSOA JURÍDICA:

1. Certidões dos distribuidores de protesto de títulos, letras e documentos abrangendo o período dos últimos 5 (cinco) anos, no local de domicílio e residência do proprietário; caso não resida no mesmo município do imóvel deverá também apresentar as certidões do seu atual domicílio.
2. Certidões de distribuição de ações cíveis e de família, execuções fiscais estaduais e municipais, pedidos de falência, concordata ou recuperação, ações e execuções criminais e todos os demais feitos que sejam de competência da justiça estadual, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

3. Certidões de distribuição de ações de competência da justiça do trabalho abrangendo ao menos os últimos 20 (vinte) anos, bem como certidão negativa de débitos trabalhistas;
4. Certidão negativa de débitos expedida pela prefeitura competente e, em caso de certidão positiva com efeitos de negativa, o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;

DOCUMENTOS - DO IMÓVEL:

Em relação ao Imóvel (aqui entendido como a matrícula ou conjunto de matrículas que caracterizam o imóvel):

1. Cópia e/ou traslado dos títulos aquisitivos tratados neste instrumento;
2. Certidão de filiação completa (até a origem) do imóvel, livre e desimpedida de quaisquer ônus, alienações, inclusive de restrição de loteamento, expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua apresentação;
3. Se o imóvel objeto da negociação for proveniente de antigos loteamentos, apresentar traslados ou cópias autenticadas (i) da primeira escritura de venda e compra do lote, (ii) do memorial descritivo do loteamento e (iii) da minuta padrão do compromisso de compra e venda dos lotes;
4. Certidão negativa de débitos de impostos, taxas, contribuições, bem como certidão negativa de débitos não tributários (tais como multas), ambas expedidas há menos de 30 (trinta) dias quando de sua apresentação;
5. Certidão negativa de débitos de IPTU;
6. Declaração anual de quitação de débitos de energia elétrica;
7. Declaração anula de quitação de débitos de água e esgoto;
8. Certidão negativa de débitos condominiais, se for o caso.

ANEXO XI



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

MINUTA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL COM
CONDIÇÕES RESOLUTIVAS**

PREÂMBULO:

O presente contrato de compra e venda é realizado no âmbito da **Política Municipal de Habitação**, regido pela Lei Municipal nº 6.953 de 22 de dezembro de 2020, bem como pela legislação e normas vigentes específicas do **Programa Pró -Moradia - FGTS**, conforme Manual de Fomento (Versão 3.31) e suas eventuais alterações que consolida a legislação pertinente ao programa, com destaque especial para os normativos abaixo e suas alterações:

- a) Instrução Normativa MDR n.º 01/2022, que regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;
- b) Instrução Normativa MDR n.º 17/2022, que altera e regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público - PRÓ-MORADIA, na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários;

O motivo ensejador da celebração do presente instrumento objeto do presente chamamento será destinado ao atendimento de famílias removidas de frente de obras e áreas de risco previamente cadastrada e vinculadas ao Programa Pró-Moradia – Operações com estados, Municípios e Distrito Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37 - Projeto Urbanização Integrada dos Assentamentos Precários e Irregulares do bairro Parque Imigrantes, que necessitam ser reassentadas.

O Município de São Bernardo do Campo atuará como intermediário da compra e venda.

São partes no presente instrumento:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

(a) Na qualidade de **PROMISSÁRIO (A) VENDEDOR(A)**, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR(es)**, _____, brasileiro(a), viúvo(a), _____ (profissão), cédula de identidade RG nº _____, inscrita no CPF/MF sob o nº _____, E-MAIL _____, residente e domiciliado(a) em _____, Estado de São Paulo, na Rua _____, nº _____, bairro _____, Cep _____; nesta ato representado pela _____ (se for o caso) e qualificação;

(b) Na qualidade de **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, doravante denominada simplesmente **COMPRADOR(A)**, _____, brasileiro(a), viúvo(a), _____ (profissão), cédula de identidade RG nº _____, inscrita no CPF/MF sob o nº _____, residente e domiciliado(a) em _____, Estado de São Paulo, na Rua _____, nº _____, bairro _____, Cep _____; nesta ato representado pela _____ (se for o caso) e qualificação;

ANUENTE/INTERMEDIÁRIO: Município de São Bernardo do Campo, (qualificação).

I. DO OBJETO

1.1. O VENDEDOR é senhor, legítimo possuidor e proprietário do imóvel localizado no Município de São Bernardo do Campo, abaixo descrito, inteiramente livre de ônus, gravames, dívidas, a saber:

Tipo do Imóvel: (apartamento, casa)

Endereço:

Descrição:

Matrícula nº XXXXXX do XXº cartório de registro de imóveis de SÃO BERNARDO DO CAMPO:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

1.2. O imóvel, descrito e caracterizado no item acima, foi transmitido aos **VENDEDORES** da seguinte forma:

II. DO MOTIVO ENSEJADOR DA OPÇÃO DE VENDA E COMPRA

2.3. Dada a intenção de venda, pela Vendedora retro qualificada, dada a igual intenção de compra, pelos Compradores também antes qualificados, do imóvel descrito no item ____ retro, as partes deliberam pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, mediante as cláusulas e condições a seguir expostas.

III. DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA E PAGAMENTO

3.1. Os **VENDEDORES** declaram expressamente sob princípios da boa-fé objetiva, função social dos contratos, padrão ético de conduta e sob as penas da lei que **(a)** desconhecem a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o imóvel; **(b)** desconhecem a existência de processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o imóvel, e que este não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado; **(c)** desconhecem que o imóvel abrigou, a qualquer tempo, atividade que possa fazer com que seja considerado suspeito de contaminação por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco do seu uso por qualquer usuário ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como: aterro sanitário, depósito de materiais radioativos, áreas de manuseio de produtos químicos, depósito de material proveniente de indústria química, cemitérios, minerações, hospitais e postos de abastecimento de combustíveis; **(d)** desconhecem a existência de



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

multas, autuações, ações, procedimentos, investigações ou inquéritos civis em curso relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possa ser considerado danoso ao meio ambiente e que afete, direta ou indiretamente, o imóvel; e **(e)** serão de responsabilidade dos **VENDEDORES** eventuais contaminações, cortes irregulares de árvores ou qualquer espécie de infração ou dano ambiental que tenham sido gerados até a data de transferência da posse direta do imóvel à **COMPRADORA**.

3.2. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, os **VENDEDORES** se obrigam a vender à **COMPRADORA**, obrigando-se esta, a adquirir o imóvel descrito e caracterizado no item 1.1 retro em caráter *ad mensuram*, (doravante simplesmente designado “Imóvel”), de forma livre e desembaraçada, pelo preço certo e previamente ajustado de **R\$****(valor por extenso)** a ser pago da seguinte forma:

- (i) 30 (trinta) dias contados do registro do presente contrato de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, após análise dos documentos apresentados pelo VENDEDOR, demonstrando regularidade da documentação pessoal e imobiliária;

3.3. O valor será pago pelo Programa Pró-Moradia – Operações com Estados, Municípios e Distrito Federal, no âmbito do contrato de financiamento nº 0527.411-37.

3.4. A parcela indicada no item 3.2, não terão qualquer correção, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação das quantias efetivamente transferidas, a saber:

NOME VENDEDOR	CPF/MF	BANCO	AGÊNCIA	CONTA

3.5. O atraso no pagamento ou não pagamento do preço de aquisição do imóvel, após notificação para purgação da mora com concessão de prazo de 2 (dois) dias úteis, ensejará, em favor dos VENDEDORES, o desfazimento do negócio, sem incidência de multas ou juros e outras penalidades.

3.6. Com a conclusão do pagamento constantes no item 2.1 resolver-se-á a propriedade e



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

assim, os **VENDEDORES** entregam o termo de quitação da dívida.

IV. DAS CONDIÇÕES RESOLUTIVAS EXPRESSAS DA COMPRADORA:

4.1. O negócio jurídico poderá ser desfeito nas seguintes hipóteses:

- a) Se a documentação discriminada no Edital de Chamamento e seus anexos 01/2023 SEHAB – Processo administrativo SB nº 034138/2023-29, ou outra solicitada posteriormente, não for aprovada ou não suficiente para a consolidação do presente negócio jurídico;

4.1.1. As partes estabelecem ainda que se restar verificado até o momento da outorga da escritura definitiva de venda e compra do imóvel qualquer outra restrição definitiva e insanável de qualquer natureza não contemplada nas letras desta Cláusula, que impeça ou possa vir a impedir o pleno uso do terreno, o contrato poderá ser rescindido.

4.1.2. Todas as despesas com pagamento de impostos, taxas ou outro custo relativo ao imóvel e ao **VENDEDOR** serão custeados exclusivamente por este.

4.1.3. Fica desde já estabelecido que a superação das condições resolutivas e suspensivas se dará contra a outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, objeto do presente instrumento, na forma estabelecida na Cláusula 4.1 adiante.

4.2. Se do exame da documentação completa a ser apresentada pelos **VENDEDORES**, e de outros documentos que forem obtidos diretamente pela **COMPRADORA**, resultar não ser possível a esta efetuar uma aquisição sempre boa, firme e valiosa, ficará desfeito este negócio nos termos das condições resolutivas expressas.

V. DA POSSE

5.1. A **COMPRADORA** será imitada na posse direta do Imóvel quando do registro do contrato de compra e venda e da liberação do pagamento (30 dias após o registro), ocasião que o bem deverá encontrar-se livre e desimpedido de pessoas e coisas.

5.1.1. Fica a **COMPRADORA**, desde já, autorizada a entrar no Imóvel, par realizar visitas e vistorias, mediante agendamento.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

5.2. Toda e qualquer responsabilidade pela desocupação do imóvel é exclusivamente dos **VENDEDORES**.

VI. DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

6.1. A escritura definitiva do imóvel, para fins de transmissão do domínio da propriedade plena será obrigatoriamente outorgada, de forma incondicional pelos **VENDEDORES** em favor da **COMPRADORA**, contendo as diretrizes previstas nesta avença, após a superação de todas as condições resolutivas e suspensivas estabelecidas e convencionadas pelas partes neste instrumento para que, no prazo acima estipulado, faça a designação do dia, da hora e do local da lavratura da escritura definitiva, sob pena de, em não comparecendo qualquer uma das partes, salvo motivo justificado, arcar por perdas e danos, bem como da adjudicação compulsória do “imóvel”.

6.1.1. A **COMPRADORA** arcará com as despesas incidentes sobre a transmissão do domínio do Imóvel para si, a saber, emolumentos de tabelionato de notas, de registro de imóveis e imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) calculados sobre o presente negócio, sendo certo que eventuais despesas necessárias para sanar quaisquer irregularidades anteriores à escritura, tais como averbações de construções, correções de dados e informações entre outros, serão de responsabilidades dos **VENDEDORES**, ressalvadas as condições de isenções previstas na legislação Municipal.

VII. DA IRREVOGABILIDADE E DA IRRETRATABILIDADE

7.1. Ressalvadas as hipóteses de resolução e rescisão expressamente previstas neste contrato, o presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento.

VIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O Vendedor declara, sob as penas da Lei:

- a. que não estão vinculados ao INSS e ao FUNRURAL como contribuintes obrigatórios,



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

não estando, assim, sujeitos às exigências estabelecidas nos artigos 141 e 142 da Lei nº 3.807 de 26/08/60 e artigo 165 do Decreto nº 69.919 de 11/01/82, sob pena de responderem solidariamente por todas as obrigações decorrentes deste contrato.

b. desconhecem qualquer projeto ou processo de desapropriação, declaração de utilidade pública ou interesse social, bem como servidão pública, ocupação temporária ou outra restrição administrativa sobre parte ou integralidade do imóvel em tela;

c. a veracidade e autenticidade de todos os documentos e certidões apresentadas, bem como dos dados pessoais atualizados constantes do presente instrumento;

d. que o imóvel objeto deste negócio encontra-se inteiramente livre de bens, pertences e pessoas, e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais, fiscais, dívidas judiciais ou extrajudiciais, inexistindo ações reais ou pessoais reipersecutórias que sobre ele possam recair; e

e. o Imóvel não foi objeto de promessas, opções, compromissos de venda e compra ou cessão de quaisquer naturezas que não tenham sido levados a registro no competente Oficial de Registro de Imóveis.

8.2. As obrigações assumidas pelas partes resultantes do presente instrumento poderão ser objeto de execução específica.

8.3. A eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao inexato cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato não implicará, tácita ou implicitamente, na renúncia ou dispensa de tais obrigações, nem significará novação, que não se presume, permanecendo as mencionadas obrigações válidas e exigíveis a qualquer tempo, até que ocorra integral cumprimento de todas as obrigações previstas neste instrumento.

8.4 As partes autorizam, desde já, o registro deste contrato na circunscrição imobiliária competente, bem como todos os demais registros e averbações dele decorrentes, e obrigam-se, ainda, a assinar todos os documentos e a tomar todas as providências necessárias para a viabilização desse registro.

8.5. O presente instrumento substitui todos os acordos, entendimentos ou compromissos anteriores entre as partes, sejam verbais ou escritos e constitui o único e completo entendimento que há entre as partes.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

IX. CONFIDENCIALIDADE

9.1. Os **VENDEDORES** se obrigam a manter sigilo, tanto escrito quanto verbal se obrigando a não revelar ou reproduzir os termos desse contrato, inclusive durante as tratativas, sem a prévia e expressa autorização da **COMPRADORA**, respeitando inclusive os termos da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (Lei Federal nº 13.853/2019).

9.2. Este termo é firmado com o intuito de evitar a divulgação e utilização de informações confidenciais trocadas entre as partes que objetivam na execução do empreendimento imobiliário e sua divulgação antecipada pode prejudicar a finalidade precípua desse instrumento.

9.3. Na hipótese de violação as obrigações previstas nesta cláusula e sua interferência de alguma maneira acarretar prejuízo direto ou indireto responderão pelas perdas e danos.

X. DO FORO

10. As partes elegem o Foro da Comarca de São Bernardo do Campo para dirimir eventuais dúvidas surgidas da interpretação deste contrato e de suas cláusulas, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem de acordo, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas infra-assinadas.

São Bernardo do Campo, XX de XXXXXXXXXXXXXXX de 2023.

Vendedor

Comprador

ANUENTE/INTERMEDIÁRIO



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Testemunhas:

1. _____

2. _____

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF:

CPF: