CONCORRÊNCIA NACIONAL Nº 003/2023/SGM-SEDP

PROCESSO SEI N° 6011.2023/0000231-4

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ASCENDINO REIS, ESQUINA COM A RUA BORGES LAGOA, SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS

EDITAL DE LICITAÇÃO

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PREÂMBULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2023/0000231-4

MODALIDADE: CONCORRÊNCIA NACIONAL

TIPO: MAIOR OFERTA

OBJETO: ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA PROFESSOR ASCENDINO REIS, ESQUINA COM A RUA BORGES LAGOA, SUBDISTRITO DE INDIANÓPOLIS

O Município de São Paulo, representado pela Secretaria de Governo Municipal, torna público que fará realizar a licitação, sob a modalidade de concorrência nacional, para a alienação de imóvel localizado na Rua Borges Lagoa, nº 1450, subdistrito de Indianópolis, composto pelos imóveis 1, 2 e 3 identificados neste Edital e seus anexos, todos no subdistrito de Indianópolis, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Federal nº 8.666/1993 e suas alterações posteriores, as Leis Municipais nºs 16.703/2017, 17.590/2021 e 17.735/2022, e suas alterações posteriores, os Decretos Municipais nºs 44.279/2003, 58.332/2018, 58.618/2019 e 59.658/2020, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente Edital.

Será adotado, para fins de julgamento, o critério da maior oferta, conforme o disposto no art. 45º, §1º, inciso IV da Lei Federal nº 8.666/1993, observados os parâmetros definidos neste Edital e nos seus anexos.

Os documentos de credenciamento e os envelopes contendo a proposta comercial e a documentação de qualificação deverão ser entregues entre 10h às 11h, do dia 22 de agosto de 2025, no endereço Viaduto do Chá, nº 15, 6º andar, São Paulo – SP, data na qual ocorrerá a sessão pública para a abertura dos envelopes, a partir de 11h, observadas as condições deste Edital.

O aviso sobre este Edital foi publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e em outro jornal de grande circulação na data de 7 de julho de 2025, bem como no seguinte endereço eletrônico: https://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/concorr%C3%AAncia-003/2023/sgm-sedp.

Eventuais alterações posteriores sobre este instrumento convocatório serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico mencionado acima.

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

São Paulo, 07 de julho de 2025.

Secretaria de Governo Municipal

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, com letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:

a) **ACORDO DE RESCISÃO**: instrumento jurídico a ser celebrado entre a PMSP, o ADJUDICATÁRIO e a CONCESSIONÁRIA, no qual restará estipulada a rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e extinção do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, bem como a assunção pelo ADJUDICATÁRIO, em face da PMSP e da CONCESSIONÁRIA, das obrigações decorrentes de referida extinção antecipada;

b) **ADJUDICATÁRIO**: LICITANTE vencedor do certame, ao qual foi adjudicado o OBJETO do presente EDITAL;

c) **ALIENAÇÃO**: ato pelo qual a PMSP, representada pela SGM, transferirá a propriedade do IMÓVEL, conforme Lei Municipal Autorizativa nº 17.590/2021. O ato será precedido de LICITAÇÃO na modalidade de concorrência nacional, conforme o Decreto Municipal nº 59.658/2020;

d) **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**: instituição do IMÓVEL em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas no ACORDO DE RESCISÃO, a ser realizada pelo ADJUDICATÁRIO em favor da PMSP no ato da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA caso, em referida ocasião, não seja apresentado o TERMO DE QUITAÇÃO;

e) **ANEXOS**: documentação que acompanha e integra o presente EDITAL;

f) **BENFEITORIAS**: edificações e benfeitorias realizadas na área do IMÓVEL 3, que serão objeto do VALOR DE INDENIZAÇÃO em decorrência da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, em valor proporcional ao tempo restante até o termo final da referida concessão, nos termos da Lei Municipal nº 17.590/2021;

g) **COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**: contrato preliminar à ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, nos termos do art. 462 do Código Civil Brasileiro, celebrado entre o ADJUDICATÁRIO e a PMSP, por meio do qual a PMSP se compromete a vender o IMÓVEL e o ADJUDICATÁRIO se compromete a adquirir o IMÓVEL nos termos estabelecidos neste EDITAL;

h) **COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO**: comissão instituída pelo (a) Portaria 007/2025/SGM-SEDP], a qual será responsável por receber, examinar e julgar todos os documentos e conduzir os procedimentos relativos à LICITAÇÃO;

i) **CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO**: concessão de uso instituída pelo Auto de Cessão 2118 sobre o IMÓVEL 3, com base na Lei Municipal nº 8.893, de 18 de abril de 1979, outorgada, pelo prazo de 80 (oitenta) anos, pela PMSP em favor do Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição – Gastroclínica, e formalizada pela escritura de 02 de fevereiro de 1982, l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º Oficial de Registro de Imóveis da capital;

j) **CONCESSIONÁRIA**: atual detentora da posse do IMÓVEL, conforme CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e TERMO DE PERMISSÃO DE USO, ou eventual sucessora, conforme Lei Municipal nº 10.268/1987 ou outro instrumento;

k) **DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA**: data na qual será assinada a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL;

l) **DOC**: Diário Oficial da Cidade de São Paulo;

m) **DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO**: conjunto de documentos arrolados neste EDITAL, destinados a comprovar a qualificação dos LICITANTES;

n) **EDITAL**: este EDITAL nº 003/2023/SGM-SEDP e todos os seus ANEXOS, que contêm o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO;

o) **ENVELOPE 1**: invólucro contendo a PROPOSTA COMERCIAL;

p) **ENVELOPE 2**: invólucro contendo os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO;

q) **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**: ato lavrado em cartório de notas competente, por meio do qual será formalizada a ALIENAÇÃO do IMÓVEL pela PMSP contra o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ADJUDICATÁRIO, com possibilidade da instituição da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL em favor da PMSP para garantia das obrigações do ADJUDICATÁRIO assumidas pelo ACORDO DE RESCISÃO e não quitadas até a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA;

r) **FGTS**: Fundo de Garantia por Tempo de Serviço;

s) **HABILITAÇÃO**: conjunto de requisitos impostos aos LICITANTES para a participação na LICITAÇÃO, dentre os quais o pagamento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO e a apresentação dos documentos previstos no subitem 7.6 deste EDITAL;

t) **IMÓVEL**: área objeto desta ALIENAÇÃO, composta pelos IMÓVEIS 1, 2 e 3 identificados neste EDITAL e seus ANEXOS. Trata-se de 3 (três) IMÓVEIS contíguos de titularidade da PMSP localizados na Rua Borges Lagoa, nº 1450, subdistrito de Indianópolis;

u) **IMÓVEL 1**: localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 1.132,50 m² (um mil e cento e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, com base no Decreto municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, sem registro cartorário;

v) **IMÓVEL 2**: localizado na Rua Borges Lagoa, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 4.632,50 m² (quatro mil, seiscentos e trinta e dois metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), sem benfeitorias, objeto do Croqui Patrimonial nº 200192 e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO instituído pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, com base no Decreto municipal nº 10.896, de 15 de fevereiro de 1974, sem registro cartorário;

w) **IMÓVEL 3**: localizado na Avenida Professor Ascendino Reis, Subdistrito de Indianópolis, com cerca de 23.900 m² (vinte e três mil e novecentos metros quadrados), com construções/benfeitorias, objeto da Matrícula nº 50.080, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, e da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO instituída pelo Auto de Cessão 2118 com base na Lei nº 8893, de 18 de abril de 1979, formalizado pela escritura de 02 de fevereiro de 1982, l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º Cartório de Registro de Imóveis;

x) **ITBI**: Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis;

y) **LICITAÇÃO**: Concorrência nº 003/2023/SGM-SEDP, procedimento administrativo conduzido visando a seleção dentre as propostas apresentadas pelos LICITANTES, daquela mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos neste EDITAL;

z) **LICITANTE**: qualquer pessoa, física, jurídica ou em consórcio, participante da LICITAÇÃO;

aa) **LOM**: Lei Orgânica do Município de São Paulo;

bb) **PMSP** ou **PREFEITURA**: Prefeitura do Município de São Paulo;

cc) **PREÇO FINAL DE VENDA**: valor advindo da proposta vencedora, o qual será pago pelo ADJUDICATÁRIO, nos termos estabelecidos neste EDITAL;

dd) **PREÇO MÍNIMO DE VENDA**: valor mínimo a ser ofertado pelos LICITANTES correspondente à quantia de R$ 413.608.492,00 (quatrocentos e treze milhões, seiscentos e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais), nos termos do art. 2º, §2º da Lei Municipal nº 17.590/2021;

ee) **PROPOSTA COMERCIAL**: proposta financeira apresentada pelos LICITANTES de acordo com os termos e condições deste EDITAL e seus ANEXOS, que contém o valor ofertado pelo LICITANTE pelo IMÓVEL objeto desta LICITAÇÃO;

ff) **QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO**: valor recolhido como componente da HABILITAÇÃO, na quantia de R$ 20.680.424,60 (vinte milhões, seiscentos e oitenta mil, quatrocentos e vinte e quatro reais e sessenta centavos, que corresponde a 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA, a título de caução, nos termos da Portaria SF nº 76/2019 e do art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993;

gg) **SGM**: Secretaria de Governo Municipal;

hh) **TERMO DE PERMISSÃO DE USO**: permissão de uso precária e gratuita instituída pelo Auto de Cessão nº 1343, de 10 de junho de 1974, extraído do Processo nº 28.397/74, sobre os IMÓVEIS 1 e 2, autorizada pelo Decreto Municipal de nº 10.896/1974, por prazo indeterminado, pela PMSP em favor do Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição — Gastroclínica, e não levado à registro;

ii) **TERMO DE QUITAÇÃO**: documento a ser emitido pela CONCESSIONÁRIA, atestando o pagamento integral do VALOR DE INDENIZAÇÃO e de eventuais outros valores cabíveis, em decorrência da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, conforme previsto no ACORDO DE RESCISÃO, e que deverá ser apresentado pelo ADJUDICATÁRIO até o prazo previsto no item 14.1 caso este opte por receber o IMÓVEL livre da sua instituição em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA à PMSP;

jj) **VALOR DE INDENIZAÇÃO**: montante referente ao valor da amortização das BENFEITORIAS, em valor proporcional ao tempo restante da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que não deverá ser inferior a R$ 210.727.808,06 (duzentos e dez milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e oito reais e seis centavos), a ser pago, pelo ADJUDICATÁRIO à CONCESSIONÁRIA, a título de indenização pela extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVADE USO.

2. DOCUMENTOS INTEGRANTES DO EDITAL E INFORMAÇÕES GERAIS DA LICITAÇÃO

2.1. Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

a) ANEXO A1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL;

b) ANEXO A2 – CROQUIS E PLANTAS DO IMÓVEL;

c) ANEXO A3 – DOCUMENTOS DO IMÓVEL;

d) ANEXO A4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL;

e) ANEXO B – MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA COMERCIAL;

f) ANEXO C – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA;

g) ANEXO D – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO;

h) ANEXO E – MODELO DE PROCURAÇÃO PARA A PARTICIPAÇÃO NAS SESSÕES PÚBLICAS;

i) ANEXO F – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS;

j) ANEXO G – TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO-GARANTIA E MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA; e

k) ANEXO H – MINUTA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL.

2.2. A cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônicohttps://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/concorr%C3%AAncia-003/2023/sgm-sedp , no site da SGM, bem como em mídia eletrônica no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, São Paulo, SP, do dia 07 de julho a de 2025, entre segunda a sexta-feira, de 8h às 18h, condicionado neste último ao fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (CD/DVD, *pendrive* ou HD externo).

2.3. A PMSP não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou em locais distintos daqueles previstos no subitem anterior.

2.4. Os LICITANTES são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a presente ALIENAÇÃO.

2.5. A obtenção do instrumento convocatório não será condição para participação na LICITAÇÃO, sendo suficiente, para tanto, o conhecimento e aceitação, pelos LICITANTES, de todos os seus termos e condições.

2.6. Em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

3. OBJETO

3.1. A presente concorrência tem por objeto a venda conjunta de 3 (três) IMÓVEIS contíguos, de titularidade do Município de São Paulo, localizados na Rua Borges Lagoa, nº 1450, subdistrito de Indianópolis, denominados, para fins deste EDITAL, em conjunto como IMÓVEL, e individualmente como IMÓVEL 1, IMÓVEL 2 e IMÓVEL 3, conforme identificados nos ANEXOS A1 e A2.

3.1.1. Sobre o IMÓVEL objeto da presente concorrência, foi cedido o direito de uso em favor do Instituto de Moléstias do Aparelho Digestivo e da Nutrição – Gastroclínica, vigente até o momento, da seguinte forma:

3.1.2. Sobre o IMÓVEL 3, foi celebrada a CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, por meio da Escritura Pública de Concessão de Uso, lavrada no l.278, fls.220 do 3º Cartório de Notas de Osasco-SP, em 02 de fevereiro de 1982, e averbada sob Av.03/M.50.080 do 14º Cartório de Registro de Imóveis, nos termos dos documentos constantes do ANEXO A3; e

3.1.3. Sobre os IMÓVEL 1 e IMÓVEL 2, foi celebrado o TERMO DE PERMISSÃO DE USO, por meio do Auto de Cessão nº 1343, em 10 de junho de 1974, processo administrativo nº 28.397/74, não levado a registro.

3.1.4. Posteriormente à instituição da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, a Lei Municipal nº 10.268/1987 autorizou a transferência da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO à Fundação Bradesco, cuja formalização não foi levada a registro.

3.1.5. Em decorrência da vigência da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, o art. 2º, § 3º da Lei Municipal nº 17.590/2021, que autorizou a presente ALIENAÇÃO, manteve a afetação do bem ao uso hospitalar, determinando que a transferência do IMÓVEL ora licitado deverá ser gravada com a restrição de uso para atividades hospitalares pelo prazo mínimo de 38 (trinta e oito) anos, previsão essa refletida na Cláusula 9ª do ANEXO C – MINUTA DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

3.1.6. Para a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA e transferência da posse direta ou indireta do IMÓVEL ao ADJUDICATÁRIO, será realizada a rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e a revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, por meio da celebração do instrumento jurídico de ACORDO DE RESCISÃO entre a PMSP, o ADJUDICATÁRIO e a CONCESSIONÁRIA, conforme previsões do item 13 deste EDITAL, adiante.

3.2. O certame será regido pelas Leis Municipais nºs 16.703/2017 e 17.590/2021, Decreto Municipal nº 44.279/2003, Lei Federal nº 8.666/1993, com as alterações da Lei Federal nº 8.883/1994, e demais normas complementares, além das exigências contidas no presente EDITAL e seus ANEXOS.

3.3. Os ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2 deverão ser entregues das 10]h às 11h do dia 22 de agosto de 2025, contendo a PROPOSTA COMERCIAL e os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO, endereçados à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, situada na Sala de Coletiva da SECOM, Viaduto do Chá, n.º 15, 6º andar , nesta Capital. Nesta mesma data, a partir das 11h, na mesma sala, serão iniciados os trabalhos referentes ao certame, com abertura dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, conferência da documentação apresentada, verificação e julgamento das propostas, caso não haja motivo impeditivo, a juízo da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, e na forma definida neste EDITAL.

4. PARTICIPAÇÃO E OUTRAS CONDIÇÕES GERAIS

4.1. Poderão participar do presente certame as pessoas físicas, jurídicas e em consórcio, desde que atendidas as exigências do art. 33 da Lei Federal nº 8.666/1993, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente ou neste EDITAL.

4.2. Não poderá participar do certame o LICITANTE que:

a) tenha sido declarado inidôneo por ato do Poder Público;

b) se encontre em cumprimento de pena de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com órgão ou entidade da Administração Pública, Direta ou Indireta, nas esferas Federal, Estadual, Distrital ou Municipal, decorrente do art. 87, inciso III, e art. 88, ambos da Lei Federal nº 8.666/1993, ou do art. 7º da Lei Federal nº 10.520/2002;

c) se encontre sob processo de falência, nos termos da Lei Federal nº 11.101/2005; ou

d) esteja enquadrado nas disposições do art. 9º, inciso III, da Lei Federal nº 8.666/1993.

4.3. Para o fim de comprovar o requisito do subitem 4.2, os LICITANTES deverão apresentar declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua participação no certame, conforme ANEXO D, documento que deverá ser encartado no ENVELOPE 2.

4.3.1. Em se tratando de pessoa jurídica, a declaração deverá ser firmada em papel timbrado.

4.4. Os LICITANTES deverão ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, notadamente as condições gerais e particulares de seu objeto, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação da proposta e do integral cumprimento do ajuste.

4.5. Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o modelo de solicitação de esclarecimentos constante do ANEXO F, solicitá-los até o dia 15 de agosto de 2025 aos cuidados da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br, até às 18h, acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”.

4.6. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este EDITAL, devendo a impugnação ser dirigida ao Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e protocolada nos dias úteis, das 10h às 17h, na Coordenadoria de Desestatização e Parcerias localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, em até 5 (cinco) dias antes da data marcada para abertura dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, na forma contida nos subitens 4.8 e 4.9 deste EDITAL, devendo a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO julgar e responder à impugnação.

4.7. Qualquer LICITANTE é parte legítima para impugnar este EDITAL, devendo a impugnação ser dirigida ao Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e protocolada nos dias úteis, das 10h às 17h, na Coordenadoria de Desestatização e Parcerias localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, em até 2 (dois) dias antes da data marcada para abertura dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, na forma contida nos subitens 4.8 e 4.9 deste EDITAL.

4.8. Nos termos da legislação vigente, decairá o direito de impugnar os termos deste EDITAL do LICITANTE que não o fizer no prazo e forma estipulados neste EDITAL.

4.9. A impugnação deverá ser encaminhada à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e protocolada em via física na sede da SGM, aos cuidados do Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, com a devida qualificação do impugnante, devendo ser acompanhada de cópia do documento de identidade do seu signatário, quando feita por pessoa física, ou de prova dos poderes de representação legal, quando feita por pessoa jurídica.

4.10. Os LICITANTES poderão se fazer representar nas sessões públicas da LICITAÇÃO por procurador, devendo apresentar junto à documentação de credenciamento prevista no subitem 7.6 deste EDITAL, a respectiva procuração, outorgando poderes para tal fim, conforme modelo constante do ANEXO E.

5. PREÇO

5.1. O PREÇO MÍNIMO DE VENDA do IMÓVEL é de R$ 413.608.492,00 (quatrocentos e treze milhões, seiscentos e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais), definido conforme previsão do §2º do art. 2º da Lei Municipal nº 17.590/2021, de forma que corresponde ao valor atual do IMÓVEL, e conforme avaliação imobiliária realizada pela Engehouse Serviços e Consultoria LTDA (CNPJ nº 005.647.495/0001-69), sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP, presente no ANEXO A4 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL deste EDITAL e dos docs. SEI nºs 123294850, 123295007, 123295254 e 123295708, e confirmada pelo Núcleo de Avaliação da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – CGPATRI, conforme doc. SEI nº 123387421 do processo administrativo SEI nº 6011.2022/0000145-6.

5.1.1. O PREÇO FINAL DE VENDA será aquele ofertado na proposta vencedora e homologado na presente ALIENAÇÃO.

5.1.2. O valor das BENFEITORIAS, de R$ 210.727.808,06 (duzentos e dez milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e oito reais e seis centavos), deve ser considerado pelo LICITANTE como valor adicional ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA, referente ao VALOR DE INDENIZAÇÃO a ser pago, pelo ADJUDICATÁRIO à CONCESSIONÁRIA, a título de indenização pela extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVADE USO, conforme regras previstas no item 13 deste EDITAL.

5.2. Independentemente da forma de pagamento:

a) O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser atualizado de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia de Estatística (IBGE), ou, na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, caso entre o termo inicial da data de apresentação das PROPOSTAS COMERCIAIS e o termo final para emissão da guia de arrecadação tenha transcorrido mais de 1 (um) ano;

b) A QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO compõe o PREÇO FINAL DE VENDA, prevista e definida no item 6 deste EDITAL, e convertida a título de sinal, na data da publicação do despacho de adjudicação e de homologação do IMÓVEL ao arrematante no DOC; e

c) O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser pago em moeda corrente nacional ou em cheque administrativo, nominativo à PMSP, mediante depósito através de guia de arrecadação.

5.3. O saldo do PREÇO FINAL DE VENDA será pago, na forma do subitem 5.2, por meio de parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas acrescidas de encargos financeiros iguais a taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), tomando-se como índice-base o divulgado no mês imediatamente anterior ao da data de apresentação das propostas e como índice-reajuste o divulgado no mês imediatamente anterior ao vencimento de cada parcela, devendo a primeira parcela ser paga no prazo indicado no subitem 12.1 deste EDITAL, e a última parcela em até 12 (doze) meses do primeiro pagamento.

5.3.1. Em caso de parcelamento, o ADJUDICATÁRIO deverá prestar fiança bancária ou seguro-garantia do valor remanescente do PREÇO FINAL DE VENDA, no prazo indicado no subitem 12.1 deste EDITAL. As modalidades de garantia poderão ser combinadas para cobrir a totalidade do valor remanescente do PREÇO FINAL DE VENDA a ser garantido, e deverão observar o ANEXO G – TERMOS E CONDIÇÕES MÍNIMAS DO SEGURO-GARANTIA E MODELO DE FIANÇA BANCÁRIA.

5.4. Caso seja de interesse do ADJUDICATÁRIO, este poderá realizar pagamento à vista do saldo do PREÇO FINAL DE VENDA, que deverá ser pago em uma única parcela, na forma do subitem 5.2 e no prazo indicado no subitem 12.1 deste EDITAL.

5.5. O comprovante de quitação da(s) parcela(s) do PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser apresentado na sede da SGM, localizado no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, São Paulo, SP, ou por meio do endereço eletrônico sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br, até o terceiro dia subsequente ao prazo limite para seus pagamentos, exceto no caso de parcela única ou da primeira parcela, cujo comprovante de quitação deverá ser entregue no prazo previsto no subitem 12.1.

5.5.1. Constatadas irregularidades no pagamento, a SGM poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades previstas no item 16 deste EDITAL.

5.5.2. O inadimplemento no pagamento da primeira parcela do saldo do PREÇO FINAL DE VENDA ou da totalidade do PREÇO FINAL DE VENDA, em caso de pagamento à vista, após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias indicado no item 12.1, será tido como renúncia do direito de compra, implicando a perda da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, depositada pelo LICITANTE vencedor, conforme o disposto no subitem 16.3 deste EDITAL.

5.6. Em caso de pagamento parcelado, a qualquer tempo poderá o ADJUDICATÁRIO efetuar a liquidação antecipada das parcelas vincendas do saldo do PREÇO FINAL DE VENDA, que será calculado aplicando-se os encargos financeiros que couberem até a data do pagamento.

6. RECOLHIMENTO DA QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO

6.1. Nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 8.666/1993, serão habilitados os LICITANTES que comprovarem, em seu respectivo ENVELOPE 2, que efetuaram o recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, a título de caução, nos termos da Portaria SF nº 76/2019.

6.2. Será considerado inabilitado o LICITANTE que não efetuar o recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO ou o fizer em valor inferior, ainda que na casa dos centavos.

6.3. A QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO recolhida pelo ADJUDICATÁRIO constituirá parte do PREÇO FINAL DE VENDA.

6.4. Os valores depositados pelos demais LICITANTES para fins de HABILITAÇÃO, cujas propostas não sejam sagradas vencedoras, serão devolvidos nos termos do item 15 deste EDITAL.

6.5. Para recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, o LICITANTE deverá:

a) emitir e pagar o Documento de Arrecadação do Município de São Paulo (DAMSP), conforme orientações contidas no Anexo IX da Portaria SF nº 76/2019;

b) anexar, no ENVELOPE 2, o Documento de Arrecadação do Município de São Paulo (DAMSP), com o respectivo comprovante de pagamento.

7. APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTA

7.1. No horário, data e local indicados no preâmbulo deste EDITAL, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO procederá ao credenciamento do(s) representante(s) do(s) LICITANTE(s) e ao recebimento, em envelopes distintos, da PROPOSTA COMERCIAL e da DOCUMENTAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO.

7.2. Depois de ultrapassado o horário para recebimento dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, nenhum outro será recebido, nem tampouco serão permitidos quaisquer adendos ou esclarecimentos relativos à documentação ou à proposta de preços apresentadas.

7.3. Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os LICITANTES ou representantes credenciados, não sendo permitida a intercomunicação entre eles, nem atitudes desrespeitosas ou que causem tumultos e perturbem o bom andamento dos trabalhos.

7.4. A não apresentação do credenciamento de representante apenas impedirá a manifestação do LICITANTE durante os trabalhos da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

7.5. O LICITANTE deverá apresentar, simultaneamente, 2 (dois) envelopes fechados e indevassáveis, contendo, no primeiro, a PROPOSTA COMERCIAL para aquisição do IMÓVEL, e no segundo, os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO, com as seguintes informações em sua face externa:

ENVELOPE Nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL Nome ou Razão Social do LICITANTE Concorrência nº 003/SGM/2023 Processo Administrativo nº 6011.2023/0000231-4

ENVELOPE Nº 2 – DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO Nome ou Razão Social do LICITANTE Concorrência nº 003/SGM/2023 Processo Administrativo nº 6011.2023/0000231-4

7.6. O credenciamento dos representantes de cada LICITANTE junto à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO será realizado no mesmo dia, local e horário designado para o recebimento dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto do(s) representante(s); e

b) instrumento de mandato que comprove poderes específicos para praticar todos os atos referentes a esta LICITAÇÃO, conforme o ANEXO E, acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) os poderes do(s) respectivo(s) outorgante(s).

7.6.1. Em se tratando de instrumento particular de mandato, o instrumento deverá comprovar os poderes específicos para praticar todos os atos referentes a esta LICITAÇÃO, tais como formular ofertas de preços, interpor e/ou desistir de recurso, conforme o modelo de procuração constante do ANEXO E – MODELOS E DECLARAÇÕES, acompanhado do(s) documento(s) que comprove(m) a identidade e os poderes do(s) respectivo(s) signatário(s).

7.6.2. Para o caso de consórcios, o instrumento de procuração deverá ser outorgado por todos os consorciados ou pelo respectivo líder.

7.6.3. A qualquer momento durante o processo licitatório, o LICITANTE poderá substituir seu(s) representante(s) credenciado(s).

7.6.4. Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE.

7.7. O ENVELOPE 1 deverá conter a proposta do LICITANTE, conforme modelo constante do ANEXO B deste EDITAL, observadas às seguintes condições:

a) a proposta deverá ser elaborada de acordo com as formas, diretrizes, exigências e condições estabelecidas neste EDITAL e, em especial, no modelo presente no ANEXO B;

b) a proposta deverá ser redigida em língua portuguesa, de forma digitada, sem emendas, ressalvas ou rasuras, datada e assinada pelo LICITANTE ou seu representante legal;

c) a proposta deverá conter o número da concorrência constante do preâmbulo deste EDITAL;

d) a proposta deverá conter o endereço do IMÓVEL;

e) a proposta deverá conter o nome ou razão social, por extenso, do LICITANTE;

f) a proposta deverá conter o endereço completo ou sede do LICITANTE (rua, número, bairro, cidade, estado, CEP, telefone);

g) o preço ofertado deverá ser expressado em moeda corrente nacional (R$), em algarismos e por extenso, prevalecendo o maior em caso de dúvida ou divergência;

h) o preço ofertado deverá ser igual ou superior ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA;

i) o prazo de validade da proposta deve ser de 180 (cento e oitenta) dias; e

j) a proposta deverá conter local e data.

7.7.1. Se firmada por represente legal da pessoa jurídica LICITANTE, deverão ser indicados os números de sua cédula de identidade e CPF.

7.7.2. É vedada a apresentação de mais de uma proposta para o IMÓVEL, pela mesma pessoa física ou jurídica, sob pena de desclassificação.

7.7.3. Não serão aceitas propostas para o IMÓVEL apresentadas, de *per si*, por cônjuges.

7.7.4. Não serão aceitas, isoladamente, propostas apresentadas por pessoas físicas ou jurídicas que estejam se candidatando simultaneamente à compra do IMÓVEL, em sociedade, consórcio ou grupo.

7.8. O ENVELOPE 2 deverá conter os seguintes documentos:

7.8.1. Tratando-se o LICITANTE de pessoa física:

a) comprovante de recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, nos termos do item 6 deste EDITAL;

b) cópia da Cédula de Identidade;

c) se casada, separada judicialmente ou divorciada e do pacto antenupcial, se houver, ambas expedidas em data não superior a 2 (dois) meses anteriores à data da abertura do certame;

d) cópia do cartão do cadastro de Pessoa Física (CPF); e

e) declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO D.

7.8.2. Tratando-se o LICITANTE de pessoa jurídica:

a) comprovante de recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, nos termos do item 6 deste EDITAL;

b) cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

c) registro comercial, no caso de empresa individual;

d) cópia do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;

e) decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir; e

f) declaração, em papel timbrado, atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO D.

7.8.3. Os documentos necessários à LICITAÇÃO, indicados nos subitens 7.8.1 e 7.8.2 deste EDITAL, deverão ser apresentados em sua forma original ou na forma de cópia simples, hipótese essa em que também deverão ser apresentados os documentos originais para comparação.

7.8.4. A falta de recolhimento da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, ou a ausência da apresentação de qualquer dos documentos acima mencionados acarretará a inabilitação do LICITANTE.

7.8.5. Após a entrega dos ENVELOPE 1 e ENVELOPE 2, não poderá o LICITANTE desistir da proposta, sob pena de execução da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO recolhida, nos termos do item 6 deste EDITAL, salvo se por motivo justo decorrente de fato superveniente, devidamente comprovado e aceito pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

8. ABERTURA DOS ENVELOPES DA PROPOSTA E DA QUALIFICAÇÃO

8.1. No dia, horário e local estabelecido para abertura dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO instalará a sessão pública e procederá a abertura e o exame das propostas dos LICITANTES, obedecendo à seguinte ordem de trabalho:

a) credenciamento dos representantes de cada LICITANTE;

b) recebimento dos ENVELOPE 1 e ENVELOPE 2 de cada LICITANTE;

c) rubrica, por pelo menos um dos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados dos LICITANTES, dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2 apresentados, ainda lacrados, e que ficarão sob a responsabilidade da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO; e

d) abertura dos ENVELOPE 1 e ENVELOPE 2 de cada um dos LICITANTES.

8.2. O ENVELOPE 1, será aberto e rubricado pelos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes.

8.3. A seguir, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO examinará as propostas e decidirá acerca da sua adequação aos termos deste EDITAL.

8.4. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, por intermédio do Presidente, comunicará o resultado da sua apreciação em sessão pública, com a respectiva ordem de classificação, bem como a divulgará por meio de publicação no DOC.

8.5. O LICITANTE terá sua proposta desclassificada quando:

a) apresentar mais de uma proposta para o IMÓVEL. No caso de cônjuges, estes 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 sociedade ou consórcio;

b) ofertar valor inferior ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA fixado para o IMÓVEL;

c) condicionar sua oferta ou apresentar quaisquer outras condições não previstas no EDITAL;

d) apresentar divergências de número, dados ou valores, bem como conter rasuras, irregularidades, emendas ou omissões que comprometam o conteúdo; ou

e) não atender às exigências deste EDITAL e seus ANEXOS.

8.6. Da decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO relativamente ao julgamento das propostas caberá recurso, nos termos do item 10 deste EDITAL.

8.7. Havendo renúncia expressa dos LICITANTES ao direito de recorrer, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO dará seguimento à abertura do ENVELOPE 2.

8.7.1. Não ocorrendo a desistência expressa de recurso quanto à classificação ou desclassificação, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO encerrará a sessão pública, cientificando os LICITANTES do prazo de 05 (cinco) dias úteis para a sua interposição.

8.7.2. O conteúdo dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2 abertos será juntado ao processo administrativo e os ENVELOPE 2 serão guardados, respectivamente, em envelope maior, indevassável, devidamente rubricado pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e pelos LICITANTES presentes, permanecendo sob a custódia da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO até a sua abertura, em outra sessão pública a ser designada.

8.7.3. Decididos os recursos, ou transcorrido o prazo sem sua interposição, o Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO designará data, local e hora para a nova sessão pública de abertura dos ENVELOPES 2, ocasião na qual cientificará os LICITANTES desclassificados na sessão pública anterior, para retirada dos seus ENVELOPE 2, ainda fechados, no prazo de até 15 (quinze) dias, após o qual, sem manifestação ou providências de seus representantes legais, serão os mesmos destruídos.

8.7.4. O dia, local e hora fixados para a sessão pública mencionada no item *retro* serão publicados, com antecedência, no DOC.

8.8. Aberto o ENVELOPE 2 dos LICITANTES classificados, os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO serão rubricados pelos membros da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes.

8.8.1. Serão liminarmente inabilitados os LICITANTES que apresentarem documentação incompleta, desatualizada ou com borrões, rasuras, erros, entrelinhas, cancelamentos, ressalvas ou omissões que, a critério da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, mediante ato motivado, comprometam seu conteúdo.

8.8.2. Os erros materiais irrelevantes serão objeto de saneamento, mediante ato motivado da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

8.9. A COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO analisará os DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO e divulgará, por meio de publicação no DOC, o resultado da sua análise, com as razões que fundamentarem a sua decisão.

8.10. Somente será qualificado o LICITANTE que satisfizer o disposto e as exigências fixadas neste EDITAL.

8.11. A inabilitação de qualquer consorciado ensejará a inabilitação de todo o consórcio.

8.12. Da decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO relativamente à análise dos DOCUMENTOS DE QUALIFICAÇÃO caberá recurso, nos termos do item 10 deste EDITAL.

8.13. Será admitida, em qualquer fase da LICITAÇÃO, a promoção de diligências destinadas ao esclarecimento ou complementação da instrução do processo ou sobre as informações e dados constantes nos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, a critério da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, com base no artigo 43, §3º da Lei Federal nº 8.666/1993.

8.13.1. O não atendimento das solicitações feitas pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO nos termos do subitem anterior acarretará a inabilitação do LICITANTE.

8.14. Da(s) sessão(ões) realizada(s) será(ão) lavrada(s) ata(s) circunstanciada(s), registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e por pelo menos um dos representantes credenciados de cada um dos LICITANTES presentes.

9. ANÁLISE, JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

9.1. As propostas serão classificadas em ordem decrescente de valor.

9.2. Será proclamada vencedora a proposta que, atendendo às exigências deste EDITAL, apresentar a maior oferta de preço, tendo por base o valor definido no presente EDITAL como PREÇO FINAL DE VENDA.

9.3. Ocorrendo empate quanto ao valor, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO procederá ao sorteio para classificação final do vencedor.

9.4. Se todos os LICITANTES forem inabilitados ou todas as propostas forem desclassificadas, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO poderá fixar o prazo de 08 (oito) dias úteis para a apresentação de nova documentação ou proposta, que deverão ser escoimadas das causas que as inabilitaram ou desclassificaram.

9.5. O resultado da LICITAÇÃO será publicado no DOC.

10. RECURSOS

10.1. Os LICITANTES poderão apresentar recursos, com base no artigo 109 da Lei Federal nº 8.666/1993, devendo observar a necessidade de serem devidamente fundamentados, assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes, e protocolados por escrito, no suporte digital e físico, em papel, com as folhas devidamente rubricadas e assinadas, junto à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, na Coordenadoria de Desestatização e Parcerias localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, nos dias úteis, das 10h às 17h.

10.2. No último dia do prazo recursal, há que ser observado o horário de encerramento do expediente bancário para a emissão da guia de recolhimento.

11. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

11.1. Cumpridas as fases anteriores, a decisão da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO será submetida à autoridade imediata superior para homologação e adjudicação do objeto ao ADJUDICATÁRIO, publicando-se o despacho no DOC para conhecimento público.

11.1.1. A decisão de homologação e adjudicação do objeto desta LICITAÇÃO é passível de delegação pela autoridade competente.

12. CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

12.1. Em até 30 (trinta) dias da data de publicação no DOC do resultado da LICITAÇÃO de que trata o item 11.1, será celebrado o COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL entre a PMSP e o ADJUDICATÁRIO, que estipulará, em especial, os itens a seguir:

a) a data para celebração do ACORDO DE RESCISÃO de que trata o item 13, que deverá guardar relação com o prazo para quitação do PREÇO FINAL DE VENDA;

b) a definição do interesse do ADJUDICATÁRIO quanto à imissão direta ou não na posse do IMÓVEL no prazo restante da CONCESSÃO ADMINSTRATIVA DE USO, resultando na desocupação deste pela CONCESSIONÁRIA, a qual se dará, se este for o caso, até a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA e mediante assunção do pagamento, pelo ADJUDICATÁRIO, do VALOR DE INDENIZAÇÃO, nos termos do ACORDO DE RESCISÃO de que trata o item 13;

c) a definição do ADJUDICATARIO quanto à opção por quitar o VALOR DE INDENIZAÇÃO previamente à lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA ou lavrar a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, com a instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL em favor da PMSP, para garantia do cumprimento das obrigações do ADJUDICATÁRIO assumidas no âmbito do ACORDO DE RESCISÃO de que trata o item 13.

12.2. A assinatura do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL será condicionada à apresentação, pelo ADJUDICATÁRIO, do comprovante de pagamento do saldo do PREÇO FINAL DE VENDA, nos termos deste EDITAL, ou do comprovante de pagamento da primeira parcela do saldo do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL, bem como sua fiança bancária ou seguro-garantia, na hipótese de pagamento a prazo.

12.2.1. Nos casos de fiança bancária, esta deve ser fornecida por instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil, com classificação de risco de crédito em escala nacional superior ou igual a “Aa2.br”, “brAA”- ou “A(bra)”, conforme divulgado pelas agências de risco Moody’s, Standard & Poors ou Fitch, em favor da PMSP, nos termos do ANEXO G; ou

12.2.2. Nos casos de seguro-garantia, este deve ser fornecido por companhia seguradora nacional, com a apresentação da respectiva certidão vigente de regularidade da SUSEP, seguindo o disposto na Circular SUSEP nº 662/22 ou em norma que venha substitui-la, conforme os Termos e Condições Mínimas do Seguro constante do ANEXO G.

12.3. O COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL a ser celebrado entre a PMSP e o ADJUDICATÁRIO deverá observar a minuta prevista no ANEXO H deste EDITAL.

12.3.1. A minuta constante do ANEXO H deste EDITAL poderá ser alterada entre as partes para ajustes formais, inclusão de outros temas ou quanto necessário para a sua celebração, desde que previamente analisado e validado pela PMSP.

12.4. Poderá a PMSP convocar a CONCESSIONÁRIA para participar como interveniente-anuente da celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL.

13. DO ACORDO DE RESCISÃO DA CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO E DO TERMO DE PERMISSÃO DE USO

13.1. A ALIENAÇÃO do IMÓVEL está condicionada à rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e à revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, que será formalizada por meio da celebração, entre a PMSP, o ADJUDICATÁRIO e a CONCESSIONÁRIA, do instrumento jurídico de ACORDO DE RESCISÃO que estipulará os itens a seguir:

a) a rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e das obrigações dela decorrentes;

b) a revogação do TERMO DE PERMISSÃO DE USO e das obrigações dele decorrentes;

c) a assunção, pelo ADJUDICATÁRIO, de todas as obrigações da PMSP frente à CONCESSIONÁRIA, decorrentes da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO, inclusive, mas não se limitando, à integral responsabilidade pelo custeio e operacionalização do pagamento do VALOR DE INDENIZAÇÃO devido à CONCESSIONÁRIA;

d) o valor base da indenização devida à CONCESSIONÁRIA decorrente da extinção antecipada da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, a ser paga pelo ADJUDICATÁRIO na hipótese deste optar por ser imitido na posse do IMÓVEL previamente ao término do prazo restante CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que não deverá ser inferior ao montante de R$ 210.727.808,06 (duzentos e dez milhões, setecentos e vinte e sete mil, oitocentos e oito reais e seis centavos), equivalente à amortização das BENFEITORIAS por referido período;

e) a outorga de quitação irrestrita, pelo ADJUDICATÁRIO e pela CONCESSIONÁRIA, em face da PMSP, em relação a toda e qualquer obrigação e responsabilidade no âmbito do CONTRATO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e do TERMO DE PERMISSÃO DE USO;

f) a data limite para a desocupação do IMÓVEL pela CONCESSIONÁRIA, conforme item 14.2;

g) a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA; e

h) a indicação de instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL em favor da PMSP, caso o VALOR DE INDENIZAÇÃO não esteja quitado pelo ADJUDICATÁRIO até a DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.

13.2. A despeito do ACORDO DE RESCISÃO, poderá o ADJUDICATÁRIO celebrar acordos privados com a CONCESSIONÁRIA para estabelecer uma relação jurídica para a manutenção da CONCESSIONÁRIA na posse do IMÓVEL, ou para definir condições do plano de pagamento do VALOR DE INDENIZAÇÃO, ou, ainda, para quaisquer eventuais outros ajustes que convierem às partes, isentando a PMSP de quaisquer responsabilidades decorrentes de tais acordos privados.

13.2.1. Todo e qualquer valor no âmbito da rescisão da CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO, que venha a ser discutido ou definido nos acordos privados, será de integral responsabilidade do ADJUDICATÁRIO, não podendo, em nenhuma hipótese, ser imputado à PMSP.

13.2.2. O eventual plano de pagamento do VALOR DE INDENIZAÇÃO e outros valores negociados entre o ADJUDICATÁRIO e a CONCESSIONÁRIA deverá prever a conclusão do pagamento do preço e emissão de TERMO DE QUITAÇÃO até a DATA DE ASSINATURA DE ESCRITURA PÚBLICA ou, alternativamente, a instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL, em favor da PMSP, na ocasião da lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, para garantia das obrigações do ADJUDICATÁRIO assumidas no ACORDO DE RESCISÃO.

13.2.3. Fica o ADJUDICATÁRIO responsável pelos custos e procedimentos necessários à instituição da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de que trata o item anterior.

14. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

14.1. Em 30 (trinta) dias antes da DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, o ADJUDICATÁRIO deverá apresentar os seguintes documentos:

a) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;

c) regularidade perante a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, por meio da certidão negativa de débito, ou por meio de certidão conjunta relativa aos tributos federais, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751/2014;

d) TERMO DE QUITAÇÃO, quando for o caso;

e) comprovante de quitação do PREÇO FINAL DE VENDA, nos termos deste EDITAL; e

f) minuta da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, conforme ANEXO C ao presente EDITAL, preenchida conforme condições da presente ALIENAÇÃO e constando a instituição de ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL em favor da PMSP na hipótese de não apresentado o TERMO DE QUITAÇÃO previsto acima.

14.1.1. Serão aceitas como comprovação de regularidade trabalhista certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

14.1.2. Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na data prevista no *caput* deste artigo.

14.1.3. Todos os documentos que não possuírem prazo de validade expresso reputar-se-ão com prazo de validade de 90 (noventa) dias contados da data da sua respectiva expedição.

14.2. Na mesma data indicada no subitem 14.1, a SGM deverá comprovar, caso essa tenha sido essa a opção do ADJUDICATÁRIO, que o IMÓVEL se encontra desocupado para imissão na posse pelo ADJUDICATÁRIO na DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA.

14.3. Em 15 (quinze) dias contados do recebimento dos documentos indicados no subitem 14.1, a SGM emitirá ofício de aceite ou solicitação de correção, hipótese na qual poderá haver alteração da DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, nos termos do subitem 14.6.

14.4. Após o aceite de que trata o subitem 14.3, o ADJUDICATÁRIO deverá providenciar a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, com eventual ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do IMÓVEL, que deverá ser lavrada em cartório, na DATA DE ASSINATURA DA ESCRITURA PÚBLICA, correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

14.4.1. Caberá ao ADJUDICATÁRIO a escolha do cartório de notas que lavrará a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, bem como a coordenação dos trâmites para agendamento da data para colheita da assinatura da Administração Pública, a ser feita por meio do endereço eletrônico sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br.

14.5. O ADJUDICATÁRIO deverá fornecer à SGM, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da lavratura ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, um traslado dela, bem como certidão atualizada da matrícula do IMÓVEL na qual conste o seu registro e, se for o caso, a instituição da ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

14.6. Os prazos previstos neste EDITAL poderão ser prorrogados pela Administração Pública mediante demonstração, pelo ADJUDICATÁRIO, de forma fundamentada, via ofício, de seu cumprimento integral e tempestivo das providências necessárias às obrigações respectivas.

14.7. A renúncia do ADJUDICATÁRIO importa, a critério da Municipalidade, a convocação dos LICITANTES remanescentes, obedecida a ordem de classificação respectiva, para manifestarem seu interesse em adquirir o IMÓVEL nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive preço ofertado.

15. DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS DEPOSITADAS PARA HABILITAÇÃO

15.1. As QUANTIAS PARA FINS DE HABILITAÇÃO depositadas serão devolvidas aos LICITANTES habilitados, após a publicação do despacho de adjudicação e homologação da LICITAÇÃO no DOC, exceto aquela recolhida pelo ADJUDICATÁRIO, que será parte do PREÇO FINAL DE VENDA.

15.2. Os valores recolhidos a título de QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO serão devolvidos de acordo com o artigo 11 da Portaria SF nº 76/2019, mediante requerimento autuado com o comprovante DAMSP ou GUIA 12-B, que se efetivará após análise e despacho publicado no DOC.

16. PENALIDADES

16.1. O LICITANTE que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para qualificação e proposta, não mantiver proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta LICITAÇÃO, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente EDITAL, quando não incorrido em penalidades específicas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

a) Advertência;
b) Multa de até 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA; e
c) Suspensão do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Municipal.

16.1.1. Na hipótese de consórcio, responderão todos os LICITANTES solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste EDITAL.

16.2. Qualquer atraso no pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ADJUDICATÁRIO ensejará a incidência de juros de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), ambos sobre o valor não adimplido.

16.2.1. Na hipótese de pagamento parcelado, em caso de atraso no pagamento de parcela do saldo PREÇO FINAL DE VENDA após a celebração do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL, por mais de 30 (trinta) dias da data prevista para o pagamento, a PMSP poderá executar o seguro-garantia ou a fiança bancária prestada pelo ADJUDICATÁRIO.

16.3. Em caso de desistência ou descumprimento dos prazos previstos neste EDITAL por parte do ADJUDICATÁRIO, este perderá a QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO em favor da PMSP, a título de multa, sendo-lhe, no entanto, garantida a prévia defesa, cessando os seus direitos de participação na LICITAÇÃO.

16.3.1. Além da perda da QUANTIA PARA FINS DE HABILITAÇÃO, poderá ser aplicada, a critério da Administração, a penalidade prevista pelo artigo 87, inciso IV, da Lei Federal nº 8.666/1993.

16.4. As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO e submetida à aprovação da respectiva autoridade superior, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. O IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de ônus reais, exceção feita à CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO e ao TERMO DE PERMISSÃO DE USO, que serão rescindidos por meio do ACORDO DE RESCISÃO, e eventual ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA instituída em favor da PMSP, conforme previsões do item 13 deste EDITAL.

17.2. O IMÓVEL será alienado no estado em que se encontra, com a ocupação e BENFEITORIAS nele existente, ficando a cargo do ADJUDICATÁRIO todas as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações aplicáveis, com os ônus e riscos delas decorrentes.

17.3. A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA importa no reconhecimento e isenção da PMSP, pelo ADJUDICATÁRIO, de quaisquer ônus ou obrigações daquele, cabendo este realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, incluindo avaliação dos riscos e levantamento das eventuais providências necessárias às regularizações de qualquer natureza, eventualmente aplicáveis.

17.4. Eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, sejam em processos administrativos ou judiciais, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros particulares e pelo ACORDO DE RESCISÃO, não serão extintos quando da ALIENAÇÃO do IMÓVEL e não serão cedidos ao ADJUDICATÁRIO, em nenhuma hipótese.

17.5. A ALIENAÇÃO será processada pelo formato "*ad corpus*", sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente EDITAL às dimensões do IMÓVEL. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no IMÓVEL serão resolvidas pelo ADJUDICATÁRIO, sem ônus para a PMSP, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

17.6. Os interessados poderão visitar o IMÓVEL, para verificação das condições dos locais, destinada a elaboração de estudos, projetos e avaliações, mediante prévio agendamento por meio do endereço de e-mail: sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br

17.6.1. Caberá a cada LICITANTE providenciar, por meio de solicitação dirigida à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO, o agendamento da visita para realização de avaliações do IMÓVEL, que deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis da data da sessão pública para a abertura dos ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2.

17.6.2. Cada LICITANTE, isoladamente ou em consórcio, poderá designar, no máximo, 02 (dois) representantes para o acompanhamento da visita agendada, cabendo à COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO viabilizar a vistoria aos interessados.

17.6.3. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o ADJUDICATÁRIO não poderá desistir da compra, em virtude de alegações quanto ao estado do bem.

17.6.4. O LICITANTE reconhece e isenta a PMSP de quaisquer ônus ou obrigações, cabendo realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL.

17.6.5. Independentemente da realização de visita, o LICITANTE deverá declarar que concorda em adquirir o IMÓVEL, no estado físico de ocupação em que se encontra.

17.7. Esta LICITAÇÃO não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte da PMSP, podendo ser revogada, por interesse público ou anulada, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogado o prazo de recebimento das propostas, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

17.8. Os casos omissos serão resolvidos pela COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.

17.9. A participação no procedimento licitatório implicará na aceitação plena e irrevogável pelos LICITANTES das condições constantes deste EDITAL.

17.10. Nas hipóteses de comprovada restrição, advinda de caso fortuito ou força maior, que impeça ou imponha severas dificuldades à realização dos procedimentos licitatórios previstos neste EDITAL de forma presencial, estes poderão ter sua realização adaptada à forma semipresencial ou virtual.

17.10.1. Caso se observe a hipótese prevista no item 17.10, a COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO deverá, em até 5 (cinco) dias úteis antes da data designada à sessão pública de credenciamento e apresentação de ENVELOPES 1 e ENVELOPES 2, indicada no preâmbulo deste EDITAL, estabelecer os procedimentos a serem realizados pelos LICITANTES para a participação na LICITAÇÃO.

São Paulo, 07 de julho de 2025.

Ana Cláudia Costa Aguiar
RF: 858.953-4
Presidente da COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO