

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

PERMUTA DE IMÓVEIS

Modalidade: Leilão – Tipo Maior Lance

Nos termos da Lei nº 14.133, de 2021

OBJETO

PERMUTA de terreno por Unidades Habitacionais a serem construídas em empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bem imóvel, de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Avenida Euler de Azevedo, nº 961, Lote X, Bairro São Francisco, em Campo Grande/MS, com área de 4.037,92m².

LOCAL PARA RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTAS

Gerência de Compras e Contratos (GECOC) do edifício-sede da Fundação Habitacional do Exército (FHE), situado na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano (SMU), em Brasília/DF.

DATA E HORÁRIO PARA ENTREGA E ABERTURA DO ENVELOPE DE PROPOSTA DE PREÇOS: 13/03/2026 às 14h.

SUMÁRIO

SEÇÃO I.....	4
I – INSTRUÇÕES GERAIS ÀS LICITANTES.....	4
I.1. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA.....	4
I.2. QUESTIONAMENTOS.....	4
I.3. IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA	5
I.4. SESSÃO DE ABERTURA	5
I.5. CONSÓRCIO.....	6
I.6. IMPEDIMENTO DE PARTICIPAÇÃO.....	7
I.7. DISPOSIÇÕES GERAIS	8
SEÇÃO II.....	9
II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	9
II.1. OBJETO.....	9
II.2. VISITA AO IMÓVEL DA FHE	9
II.3. CONVERSÃO DE ÁREA PRIVATIVA EM UNIDADES HABITACIONAIS.....	9
II.4. DA ESCOLHA DAS UNIDADES PELA FHE	11
II.5. VALOR ESTIMADO DA OPERAÇÃO	11
II.6. GARANTIA	11
II.7. AVALIAÇÃO DA GARANTIA.....	14
II.8. RECUSA DE GARANTIA	14
II.9. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO.....	15
II.10. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS.....	15
II.11. DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À FHE	16
II.12. VISTORIA E RECEBIMENTO DE UNIDADE HABITACIONAL.....	16
II.13. ENTREGA DAS CHAVES.....	17
II.14. CUSTOS DA LICITANTE VENCEDORA.....	17
II.15. CUSTOS DA FHE.....	18
II.16. PENALIDADES.....	18
II.17. FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA	21
II.18. FINANCIAMENTO AO COMPRADOR FINAL	21
SEÇÃO III	22
III – PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO	22
III.1. CREDENCIAMENTO DE REPRESENTANTES.....	22
III.2. RECEBIMENTO DOS ENVELOPES, ABERTURA E ACEITABILIDADE DA PROPOSTA DE PREÇO.....	22
III.3. DO BENEFÍCIO ÀS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE	24
III.4. JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS	25
III.5. DESCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS.....	26
III.6. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.....	26
III.7. INABILITAÇÃO DE LICITANTE.....	27
III.8. RESULTADO DA LICITAÇÃO	27
III.9. RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	27
III.10. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO DA LICITAÇÃO.....	28
SEÇÃO IV	29
IV – PROPOSTA DE PREÇO	29
IV.1. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO	29
IV.2. PROPOSTA ALTERNATIVA E VANTAGENS	29
IV.3. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA DE PREÇOS	30
IV.4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS.....	30
IV.5. CUSTO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS	30
SEÇÃO V	31
V – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO	31

V.1. CONDIÇÕES.....	31
V.2. HABILITAÇÃO	31
ANEXO I – MATRÍCULA.....	36
ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL	40
ANEXO III – REQUISITOS MÍNIMOS CONSTRUTIVOS	41
ANEXO IV – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO	42
ANEXO V – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS	72
ANEXO VI – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE TRANSFERÊNCIA E OUTRAS AVENÇAS	84
ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA	96
ANEXO VIII – FICHA DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA	97
ANEXO IX – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS	99
ANEXO X – DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.....	100
ANEXO XI – RELAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS	101
ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE	102

**EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE
MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE
PERMUTA DE IMÓVEIS**

SEÇÃO I

I – INSTRUÇÕES GERAIS ÀS LICITANTES

A **FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO**, doravante denominada **FHE**, é uma entidade dotada de personalidade jurídica de **direito privado**, criada pela Lei 6.855, de 18 de novembro de 1980, sem fins lucrativos, com autonomia administrativa, com **patrimônio próprio e exclusivamente privado**, cujo funcionamento **não é custeado por recursos públicos**. A Fundação Habitacional do Exército, integrante do Sistema Financeiro de Habitação, sediada à Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano, em Brasília/DF, inscrita no **CNPJ sob o nº 00.643.742/0001-35 e no CF/DF sob o nº 07.483.284/001-05**, por meio da **COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO**, designada pela Portaria nº 25, de 09/12/2025, e em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133, de 2021, torna público que realizará **LICITAÇÃO NA MODALIDADE LEILÃO, do TIPO MAIOR LANCE**, para **PERMUTA** de terreno, por Unidades Habitacionais a serem construídas em empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bem imóvel, de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Avenida Euler de Azevedo, nº 961, Lote X, Bairro São Francisco, em Campo Grande/MS, com área de 4.037,92m², conforme as condições estatuídas neste edital e em seus anexos, conforme as condições estatuídas neste edital e em seus anexos.

I.1. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

I.1.1. A documentação básica, para elaboração das propostas, estará disponibilizada no sítio virtual da POUPEX – www.poupex.com.br, menu: “<https://www.poupex.com.br/transparencia/editais/licitacoes-presenciais/2026>”.

I.1.2. A licitante deverá observar também todas as informações, exigências e normas constantes deste edital e de todos os seus anexos. Quaisquer alterações, que venham a ser efetuadas na documentação básica ou nos demais anexos do referido edital, deverão ser consideradas para a elaboração das propostas.

I.2. QUESTIONAMENTOS

I.2.1. Quaisquer esclarecimentos, em relação a eventuais dúvidas na interpretação do presente edital, deverão ser solicitados exclusivamente por meio do endereço eletrônico: licitacao.eng@fhe.org.br.

I.2.2. A Comissão de Contratação somente responderá aos questionamentos recebidos em até 3 (três) dias úteis antes da data de recebimento das propostas, no horário das 9h às 18h, nos dias de expediente normal (segunda a sexta-feira).

I.2.3. Os pedidos de esclarecimentos e/ou questionamentos, acerca deste edital, serão respondidos no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data do seu recebimento. As respostas serão disponibilizadas no sítio virtual da FHE – www.poupex.com.br, menu:

“<https://www.poupex.com.br/transparencia/editais/licitacoes-presenciais/2026>”, cabendo aos interessados consultá-las.

I.2.4. Não havendo formulação de pedido de esclarecimento, entender-se-á que as informações e elementos contidos neste edital são suficientes para permitir a adequada elaboração da Proposta de Preço, razão pela qual não serão admitidos questionamentos ou contestações posteriores sob alegação de ausência de esclarecimentos.

I.2.5. A(s) solicitação(ões) de informação(ões) não motivará(ão) prorrogação na data de entrega dos envelopes.

I.3. IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA

I.3.1. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital, perante a Comissão de Contratação, a licitante ou qualquer cidadão que não o fizer até o 3º (terceiro) dia útil que anteceder a abertura dos envelopes da proposta de preços.

I.3.2. A impugnação deverá ser feita por escrito e enviada para o e-mail licitacao.eng@fhe.org.br.

I.3.3. Apresentada no prazo, a impugnação será recebida pela Comissão de Contratação que, em 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame, responderá aos seus termos, sucintamente, e divulgará a resposta em sítio eletrônico oficial.

I.4. SESSÃO DE ABERTURA

I.4.1. Os licitantes interessados em participar do certame não necessitam encaminhar seus representantes legais para entregar os envelopes com a documentação e as propostas, podendo, inclusive, encaminhá-los via Correio ou outro meio similar de entrega, atentando para as datas e horários finais para recebimento constantes neste Edital.

I.4.2. O envelope contendo a Proposta de Preço deverá ser entregue à Comissão de Contratação, **até às 14h do dia 13/03/2026.**

I.4.3. A incolumidade e a regularidade do envelope, até a sua entrega à Comissão de Contratação, no local, data e hora designados, são de exclusiva responsabilidade da licitante, mesmo nos casos de sua remessa por serviço postal, não cabendo qualquer compensação ou indenização na(s) hipótese de envelope violado, falta de documento exigido no edital ou qualquer situação análoga. A Comissão de Contratação em hipótese alguma receberá envelope cujo fechamento esteja violado.

I.4.4. A sessão pública para abertura dos envelopes contendo as Propostas de Preço terá início **às 14h do dia 13/03/2026**, no edifício-sede da Fundação Habitacional do Exército (FHE), situado na Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano (SMU), em Brasília/DF.

I.4.5. A sessão será transmitida ao vivo, por meio eletrônico, cujo *link* será disponibilizado aos interessados, no sítio virtual da Instituição.

I.4.6. Durante a sessão pública, os licitantes poderão realizar os lances de forma presencial, caso compareçam fisicamente ao edifício-sede da FHE, ou de forma virtual por intermédio de plataforma eletrônica disponibilizada.

I.4.7. A Comissão de Contratação, a seu critério, poderá prorrogar o horário, por até 15 (quinze) minutos, para entrega dos envelopes e, em consequência, para o início da sessão.

I.4.8. Ocorrendo decretação de feriado ou outro fato superveniente de caráter público, que impeça a realização do certame na data acima marcada, fica a sessão automaticamente prorrogada para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário designado no item anterior, independentemente de nova comunicação.

I.4.9. As licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos por elas apresentados em qualquer época ou fase do processo.

I.5. CONSÓRCIO

I.5.1 Será admitida a participação de pessoa jurídica em consórcio, observados os seguintes procedimentos:

- a)** comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;
- b)** indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a FHE;
- c)** admissão, para efeito de habilitação técnica, do somatório dos quantitativos de cada consorciado e, para efeito de habilitação econômico-financeira, do somatório dos valores de cada consorciado;
- d)** impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;
- e)** deverá ser entregue, junto com os documentos de habilitação:
 - e1)** comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, que discriminará os poderes e encargos de cada consorciado e indicará a etapa do objeto a que cada um ficará responsável, com o respectivo percentual de participação;
 - e2)** documento com indicação da empresa responsável pelo consórcio, a qual deverá atender às condições de liderança, fixadas neste edital.
- f)** a empresa líder será a representante e responsável por todas as comunicações e informações do Consórcio, e deverá subscrever a proposta de preços, em nome do consórcio;
- g)** os integrantes do consórcio respondem de forma solidária pelos atos praticados em consórcio, tanto na fase de licitação, quanto na de execução do contrato;
- h)** o licitante vencedor é obrigado a promover, antes da celebração do contrato, a constituição e o registro do consórcio, nos termos do compromisso referido na letra “h5”, que deverá prever:
 - h1.)** compromissos e obrigações das consorciadas, dentre os quais o de que cada consorciada responderá, individual e solidariamente, pelas exigências de ordens fiscais, administrativas e contratuais pertinentes ao objeto da licitação.
 - h2.)** declaração expressa de responsabilidade solidária, ativa e passiva, das consorciadas pelos atos praticados pelo consórcio, em relação à licitação e, posteriormente, ao eventual contrato, até o final de sua execução;

h3.) compromisso de que o consórcio não terá a sua composição ou constituição alterada ou, sob qualquer forma, modificada, sem prévia e expressa anuência da FHE, até a conclusão dos trabalhos ou fornecimento que vierem a ser contratados;

h4.) compromisso de que o prazo de duração do consórcio deverá ser igual ou maior do que o prazo de vigência da contratação decorrentes desta licitação;

h5.) compromisso expresso de que o consórcio não se constitui, nem se constituirá em pessoa jurídica distinta da de seus membros, bem como não terá denominação própria ou diferente das suas consorciadas;

h6.) a substituição de consorciado deverá ser expressamente autorizada pela FHE e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos quantitativos para efeito de habilitação técnica e os mesmos valores para efeito de qualificação econômico-financeira apresentados pela empresa substituída para fins de habilitação do consórcio no processo licitatório que originou o contrato.

i) em relação à habilitação econômico-financeira, se o consórcio não for formado integralmente por microempresas ou empresas de pequeno porte, haverá um acréscimo de 10% para o consórcio em relação ao valor exigido para os licitantes individuais.

1.5.2. Será aceita também a formação de Sociedade de Propósito Específico (SPE) para a execução do contrato. A SPE deverá ser constituída em conformidade com a legislação vigente, com o objetivo exclusivo de implementar, manter e operar os serviços/projetos objetos da contratação em questão. Na formação de tal sociedade deverá constar do compromisso constitutivo a indicação do seu controlador.

1.6. IMPEDIMENTO DE PARTICIPAÇÃO

1.6.1. Não poderão participar, direta ou indiretamente, da presente licitação ou da execução contratual:

a) empresa declarada inidônea ou que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

b) empresa suspensa de licitar ou contratar com a FHE;

c) aplica-se o disposto nas alíneas “a” e “b” também ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do fornecedor;

d) estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

e) empregado ou dirigente da FHE, da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX, ou responsável pela licitação;

f) pessoa(s) jurídica(s) que possua(m) em seu quadro societário, sob qualquer forma, empregado ou dirigente da FHE ou da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX;

g) pessoa(s) jurídica(s) que possua(m) em seu quadro societário, sob qualquer forma, um ou mais sócios que ostentem a condição de familiar de dirigente ou de empregado exercente de cargo

em comissão ou função de confiança no âmbito da FHE ou da Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX;

h) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 1976, concorrendo entre si; e

i) pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do Edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

I.7. DISPOSIÇÕES GERAIS

I.7.1. A licitante arcará com todos os custos associados à elaboração da Proposta de Preço, sendo que a FHE, em nenhuma hipótese, será responsável ou se sujeitará a esses custos, independentemente do resultado deste certame licitatório ou de sua suspensão, revogação ou anulação.

I.7.2. A Comissão de Contratação poderá, a qualquer tempo, solicitar informações complementares ou promover diligências julgadas necessárias para sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas e dos documentos e a sua validade jurídica.

I.7.3. Em atendimento ao disposto na Lei nº 13.709, de 2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), a FHE, para fins de execução do objeto deste edital, terá acesso aos dados pessoais dos representantes das licitantes, os quais estarão sujeitos à publicidade, nos termos do art. 37 da Constituição Federal e do art. 13 da Lei nº 14.133, de 2021.

I.7.4. Fica assegurado, à FHE, o direito de, no seu interesse, sem que caiba qualquer tipo de reclamação ou indenização:

I.7.4.1. anular ou revogar, a qualquer tempo, no todo ou em parte, o presente edital, dando ciência às licitantes, na forma da legislação aplicável; e

I.7.4.2. alterar as condições deste edital e seus anexos, as especificações e qualquer exigência pertinente a esta licitação, desde que fixe novo prazo, não inferior a 10 (dez) dias úteis, para entrega dos documentos, a contar da publicação das alterações, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

I.7.5. A homologação do resultado deste certame não implicará na obrigatoriedade de contratação.

I.7.6. Não cabem às licitantes qualquer direito a reivindicação, indenização ou reembolso nas hipóteses de revogação, anulação ou não contratação após a homologação da licitação.

I.7.7. O foro para dirimir questões relativas ao presente edital será o da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

SEÇÃO II

II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

II.1. OBJETO

II.1.1. PERMUTA de terreno, por Unidades Habitacionais a serem construídas em empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bem imóvel, de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Avenida Euler de Azevedo, nº 961, Lote X, Bairro São Francisco, em Campo Grande/MS, com área de 4.037,92m².

II.1.2. Os limites, confrontações e demais características do imóvel constam da matrícula nº 33.954, do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS, constante do Anexo I.

II.1.3. O terreno da FHE será permutado em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontra.

II.2. VISITA AO IMÓVEL DA FHE

II.2.1. A visita técnica ao local poderá ser realizada sem a necessidade de agendamento, pois o terreno encontra-se sem qualquer impedimento de acesso.

II.2.2. Todas as licitantes deverão apresentar a declaração de visita ao imóvel, conforme modelo constante do Anexo II deste edital, devidamente preenchida. Dessa forma, caso venha ser a vencedora, não poderá alegar em nenhuma hipótese o desconhecimento deste e suas peculiaridades como justificativa para se eximir das obrigações assumidas contratualmente.

II.2.3. A Declaração de Visita ao imóvel é documento indispensável à participação no certame.

II.3. CONVERSÃO DE ÁREA PRIVATIVA EM UNIDADES HABITACIONAIS

II.3.1. A área privativa deverá ser convertida em Unidades Habitacionais no empreendimento a ser desenvolvido no terreno, observado o disposto no quadro e características abaixo:

Tipologias (m ²)
Mínimo 40m ² (2Q/VG conforme regramento municipal)

a) As Unidades Habitacionais a serem destinadas à FHE não poderão ser apartamentos de cobertura ou do tipo Gardens.

b) Será considerado como quantitativo total de área privativa a soma correspondente aos quantitativos das áreas privativas das Unidades Habitacionais ofertadas à FHE, que não poderá ser inferior a **729,00m² (setecentos e vinte e nove metros quadrados)**.

c) As áreas das varandas serão computadas no cálculo da área privativa.

d) As áreas das vagas de garagens e das lajes técnicas não serão computadas no cálculo da área privativa. Contudo, na seleção das Unidades Habitacionais, a FHE considerará a quantidade de

vagas de garagem distribuídas pelas tipologias, em termos proporcionais, no empreendimento como um todo.

II.3.2. O empreendimento imobiliário poderá ser desenvolvido considerando projeto elaborado, a critério da licitante, que deverá atender à legislação local quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, áreas de arruamento, estacionamentos, acessos (guaritas) e demais normas vigentes.

II.3.3. No projeto elaborado/definido pela licitante será admitido um arredondamento para mais na metragem definida na letra b) do item II.3.1. acima, limitando-se a alcançar um valor inteiro de Unidade Habitacional.

II.3.4. A responsabilidade de analisar e determinar a aplicabilidade de normas e legislação local para execução do projeto do empreendimento imobiliário recai inteiramente sobre a licitante. A FHE não assume qualquer responsabilidade sobre este tema.

II.3.5. Os blocos deverão ser edificados sob o regime de incorporação de que trata a Lei nº 4.591, de 1964 e legislação complementar vigente, com seus projetos aprovados e quadros de áreas criados pela NBR-12721, da ABNT.

II.3.6. O projeto deverá atender aos requisitos definidos no subitem II.3.1. e às especificações de materiais e acabamentos, relativas às Unidades Habitacionais e áreas comuns, estabelecidos no Anexo III;

II.3.7. Os acabamentos utilizados nas Unidades Habitacionais destinadas à FHE não poderão ser inferiores às demais Unidades Habitacionais do empreendimento.

II.3.8. Todos os projetos e o memorial de incorporação da construção do empreendimento deverão ser previamente avaliados pela FHE, com a finalidade de verificar a adequação às definições do subitem II.3.1. e o padrão de acabamento dos imóveis pretendidos estabelecidos no Anexo III.

II.3.9. O Cronograma, constante do quadro abaixo, reflete os marcos temporais de interesse da FHE. A contagem dos prazos terá início com a assinatura do Contrato Administrativo.

Evento	Descrição	Prazo
1.	Estudo Preliminar ou Anteprojeto, Projeto Legal, Projetos Básicos, Projetos Executivos, Aprovação dos Projetos e Registro de Memorial de Incorporação e Vendas Iniciais.	até 18 meses
2.	Obras, Habite-se e entrega das Unidades Habitacionais destinadas à FHE	até 42 meses

II.3.10. A FHE acompanhará o desenvolvimento dos projetos e validará o evento 1, apresentado no quadro anterior.

II.3.11. A licitante será a única responsável pela elaboração e aprovação dos projetos, obtenção do alvará de construção e registro do memorial de incorporação, que deverão estar concluídos, no prazo máximo, de 18 (dezoito) meses, a partir da data da assinatura do Contrato Administrativo.

II.3.12. O Prazo de execução de todas as Unidades Habitacionais propostas, arruamentos, estacionamentos, áreas comuns, de lazer e cercamentos, será de até 42 (quarenta e dois) meses, a partir da data da assinatura do Contrato Administrativo. A critério exclusivo da FHE, os prazos

estabelecidos nos eventos 2 e 3, do item II.3.9., poderão ser prorrogados por um período adicional, desde que a licitante vencedora manifeste expressamente seu interesse na prorrogação.

II.3.13. As Unidades Habitacionais recebidas deverão estar perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza.

II.3.14. Não serão aceitas Unidades Habitacionais edificadas fora do empreendimento imobiliário a ser empreendido no terreno da FHE.

II.4. DA ESCOLHA DAS UNIDADES PELA FHE

II.4.1. A seleção das unidades será realizada após a elaboração do memorial de incorporação e antes da lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças.

II.4.2. A escolha das Unidades Habitacionais será realizada primeiramente pela FHE, em espiral, a partir do último pavimento, girando em torno do prédio de cima para baixo.

II.4.3. Primeiramente, a FHE fará a escolha das suas Unidades Habitacionais, respeitando as definições do subitem II.3.1.

II.4.4. Na seleção das Unidades Habitacionais, a FHE considerará a quantidade de vagas de garagem distribuídas pelas tipologias, em termos proporcionais, no empreendimento como um todo.

II.4.5. A área privativa total das unidades selecionadas pela FHE não poderá ser inferior à área privativa total ofertada pela licitante vencedora do certame. Na hipótese de haver diferença entre o somatório das áreas das unidades selecionadas e a total ofertada, a licitante deverá repassar à FHE uma nova unidade habitacional, a ser escolhida pela FHE, sem ônus.

II.4.6. No projeto elaborado/definido será admitido um arredondamento para mais na metragem definida no Edital da Licitação, limitando-se a alcançar um valor inteiro de Unidades Habitacionais.

II.5. VALOR ESTIMADO DA OPERAÇÃO

II.5.1. O valor da operação é de R\$ 2.803.856,44 (dois milhões, oitocentos e três mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e quarenta e quatro centavos).

II.5.2. Não terá desembolso financeiro para a FHE, ou seja, **o modelo de negócio será parceria com permuta simples.**

II.6. GARANTIA

II.6.1. Em garantia do adimplemento da obrigação de entregar à FHE as Unidades Habitacionais totalmente prontas e acabadas, a licitante deverá apresentar garantia, equivalente ao valor total da operação.

II.6.2. Em até 60 (sessenta) dias, antes da celebração da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças (Anexo V) ou da Escritura Pública de Permuta com Transferência e Outras Avenças (Anexo

VI), a licitante deverá apresentar a Declaração indicando a modalidade de garantia escolhida, Anexo VII, de acordo com as opções elencadas abaixo:

II.6.2.1. Alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is), que poderá(ão) estar alugado(s), observados os seguintes critérios:

- a)** localizado em área urbana; e
- b)** livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas.

II.6.2.1.1. Os imóveis em garantia de alienação fiduciária poderão ser apresentados por terceiro garantidor, nos termos do que previsto no subitem II.6.1.4.

II.6.2.2. Fiança bancária, observados os seguintes critérios, cuja análise será realizada pela FHE:

- a)** emitida por Banco habilitado a funcionar legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB), de comprovada solvência e pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança, conforme normas do Conselho Monetário Nacional e BCB;
- b)** a validade da carta fiança e as condições estabelecidas no subitem anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pela licitante, com disposição expressa de prorrogação automática;
- c)** a carta fiança deverá nomear a FHE como beneficiária, ser devidamente assinada pelos administradores do banco emissor e prever a renúncia ao benefício de ordem, conforme artigo 828 do Código Civil;
- d)** no caso de parcelamento do custo da carta fiança, deverá ser comprovado o adimplemento de todas as parcelas na periodicidade de pagamento contratada, sob pena de aplicação de penalidade;
- e)** a contratada deverá comprovar a quitação integral da fiança bancária, simultaneamente à celebração da escritura de compra e venda, sob pena de os imóveis não serem transferidos pela FHE;
- f)** o inadimplemento parcial ou total do custo da fiança bancária apresentada ensejará a aplicação das penalidades previstas no subitem II.16;
- g)** a FHE poderá recusar a garantia ofertada se não cumpridos os requisitos estabelecidos no item II.11.

II.6.2.3. Terceiro garantidor (Interveniente Garantidora), pessoa física ou jurídica proprietária de imóvel(is), que garantirá a íntegra do cumprimento das obrigações contratuais, observadas as seguintes condições:

- a)** os imóveis apresentados pelo terceiro garantidor deverão observar as mesmas condições previstas no subitem II.6.2.1;
- b)** a empresa garantidora poderá ter como sócio a mesma pessoa física que integra a empresa licitante, ou seja, será permitido que a matriz atue como garantidora da filial, mesmo havendo o mesmo sócio em ambas.
- c)** os imóveis responderão pelo integral cumprimento das obrigações contratuais.

II.6.2.4 Seguro Garantia Permuta Imobiliária, com cobertura para garantia do cumprimento de todos os compromissos estabelecidos no contrato de permuta observadas as seguintes condições especiais:

- a) Seguros Adicionais que contemplem coberturas para Riscos de Engenharia, Responsabilidade Civil, Danos Morais, Lucros Cessantes, Danos Por Erros de Projetos, Riscos Cibernéticos, Riscos Políticos e Contra Atos Terroristas, Contra Violação de Propriedade Intelectual (*compliance*), Contra Violação de Confidencialidade (violação de dados); e
- b) o Seguro Garantia Permuta Imobiliária e o acréscimo dos Seguros Adicionais deverão contemplar todas as obrigações contratuais e as coberturas previstas na letra “a” deste Subitem, garantindo 100% do valor do terreno, de acordo com o Item II.5.

II.6.3. A Declaração indicando a modalidade de garantia escolhida, Anexo VII, deverá ser acompanhada dos documentos relacionados abaixo, considerando a opção realizada:

II.6.3.1. Se bem imóvel:

- a) Ficha constante do Anexo VIII preenchida para cada matrícula cartorária que compõe o imóvel ofertado;
- b) Matrícula cartorária com certidão de ônus, emitida há menos de 30 (trinta) dias;
- c) Certidão Vintenária;
- d) Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;
- e) No caso de terreno, deverá ser apresentada documentação técnica complementar, se existir, (topografia, sondagem, etc.) que permita uma avaliação mais adequada do seu potencial; e
- f) Indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores no momento da vistoria dos imóveis.

II.6.3.2. Se fiança bancária:

- a) carta de fiança bancária;
- b) balanço patrimonial com notas explicativas do fiador;
- c) certidão do Banco Central do Brasil autorizando o funcionamento da instituição fiadora.

II.6.4. A aceitação da garantia estará condicionada à análise prévia pela FHE, realizada nos termos do subitem II.7, recusando aquelas que incidirem em uma das hipóteses previstas no subitem II.8.

II.6.5. A licitante deverá manter a integridade e a validade da garantia durante toda a vigência do Contrato, estando obrigada, independentemente de prévia notificação, a renovar o prazo de validade das modalidades anuais antes do seu vencimento e encaminhar a comprovação à FHE. Assim, será assegurada a manutenção de forma ininterrupta da garantia de execução contratual.

II.6.6. Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a licitante deverá reforçar o valor ou substituí-la no prazo de 30 (trinta) dias a partir da efetiva utilização ou de comunicação pela FHE, independentemente de disputa/discussão, judicial ou administrativa, de dolo ou culpa.

II.6.7. A licitante deverá submeter, à aprovação da FHE, a modificação no conteúdo da carta de fiança, bem como eventual substituição da garantia por quaisquer das modalidades admitidas.

II.6.8. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente será(ão) liberada(s) à licitante após a execução de todas as obrigações contratuais.

II.6.9. A FHE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá autorizar a liberação parcial da garantia proporcionalmente às Unidades Habitacionais recebidas.

II.6.10. Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, conforme a legislação pertinente.

II.6.11. A garantia de execução contratual poderá ser utilizada nos casos em que a Contratante:

- a)** não cumprir as obrigações previstas no subitem II.10.2., dentro do prazo estipulado, quando já houver sido realizada a transferência de propriedade do imóvel da FHE;
- b)** não cumprir as obrigações definidas na Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças ou na Escritura Pública de Permuta com Transferência e Outras Avenças;
- c)** não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas; e
- d)** não efetuar, no prazo devido, o pagamento de obrigações pecuniárias e outras indenizações devidas à FHE.

II.7. AVALIAÇÃO DA GARANTIA

II.7.1. Todas as garantias apresentadas pela licitante vencedora serão objeto de prévia análise pela FHE para efeito de aceitação, observando os critérios legais e editalícios aplicáveis.

II.7.2. No caso de alienação fiduciária, o(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia passará(ão) por avaliações jurídica e física, sendo certo que as benfeitorias existentes serão consideradas.

II.7.3. O banco emissor e a carta fiança passarão por avaliação para a verificação do cumprimento dos requisitos estipulados no subitem II.6.2.2.

II.7.4. A aceitação da carta fiança está condicionada à análise das condições estabelecidas pela instituição emissora.

II.8. RECUSA DE GARANTIA

II.8.1. A FHE poderá recusar a garantia ofertada nas seguintes hipóteses:

- a)** imóvel rural ou que possua algum embaraço como ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- b)** localização do imóvel que desfavoreça sua comercialização;
- c)** banco emissor de carta fiança que não cumpra os requisitos estabelecidos na alínea a) subitem II.6.2.2;
- d)** condições estabelecidas na carta fiança que inviabilizem ou dificultem a execução da garantia;
- e)** carta fiança com prazo de validade incorreto ou que estabeleça benefício de ordem;

- f) carta fiança cujo documento de comprovação não cumpra as formalidades essenciais ao pacto realizado;
- g) carta fiança que exclua da cobertura multa eventualmente aplicada ou indenização devida;
- h) apólice que não observe todos os requisitos previstos no edital e no contrato, como: exclusão ou omissão de coberturas que deveriam ser pactuadas com a seguradora necessárias para garantir os riscos do inadimplemento;
- i) apólice que contenha condições obscuras, que possam gerar dúvida acerca do ato ou fato que define a expectativa, exigências e critérios para cobertura do sinistro e comunicação: e
- j) apólice com prazo inferior ao termo contratado ou que permita que algum período ou sinistro fique descoberto; entre outras.

II.8.2. Se houver recusa da primeira proposta de garantia ou se esta não possuir valor suficiente, a FHE comunicará a contratada, que poderá indicar nova proposta de garantia, utilizando, inclusive, outra modalidade combinada, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.

II.9. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

II.9.1. Expedidos os atos de adjudicação do objeto e homologação do resultado, a licitante vencedora deverá atualizar, em até 3 (três) dias úteis, os documentos que tiveram o seu prazo de validade expirado.

II.9.2. A licitante vencedora, após convocada pela FHE, terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, para assinatura do Contrato Administrativo, conforme Anexo IV.

II.9.3. A minuta do Contrato Administrativo poderá ser ajustada de forma a detalhar as nuances do negócio jurídico a ser celebrado em definitivo, respeitadas as condições previstas neste Edital.

II.9.4. A recusa injustificada em assinar o Contrato Administrativo acarretará a perda do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste edital.

II.10. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS

II.10.1. A posse e a propriedade do terreno da FHE serão transferidas à licitante vencedora por ocasião da lavratura e registro da Escritura Pública.

II.10.2. Após a assinatura do Contrato administrativo, a empresa terá até 18 (dezoito) meses para aprovação nos órgãos competentes de todos os projetos, da elaboração e registro do memorial de incorporação e da obtenção do alvará de construção do empreendimento, apresentação das unidades habitacionais para seleção pela FHE, apresentação da garantia, celebração e registro da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças (Anexo V).

II.10.2.1. A critério exclusivo da FHE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a licitante vencedora manifeste expressamente seu interesse na prorrogação. Tal manifestação deve ocorrer por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Além disso, a licitante deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação, as quais serão devidamente avaliadas pela FHE.

II.10.2.2 A licitante vencedora deverá providenciar, ainda, o registro da Escritura Pública de

Permuta e Outras Avenças simultaneamente com o registro do Memorial de Incorporação, o registro da garantia, no caso de alienação fiduciária, e a abertura das matrículas no competente Cartório de Registro de Imóveis.

II.10.3. A licitante vencedora poderá optar pela transferência do terreno, em até 50 (cinquenta) dias após a assinatura do Contrato Administrativo, quando deverá apresentar a garantia para avaliação pela FHE.

II.10.4. A licitante vencedora poderá providenciar o registro de patrimônio de afetação para o empreendimento objeto desse certame. Esse registro pode ser realizado concomitantemente com o registro do memorial de incorporação.

II.10.5. A Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças ou a Escritura Pública de Permuta com Transferência e Outras Avenças deverá ser providenciada pela licitante vencedora e lavrada em cartório de notas localizado em Campo Grande/MS.

II.10.6. O traslado e os protocolos de registro dos documentos deverão ser apresentados à FHE em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

II.10.7. O não cumprimento das obrigações previstas no subitem II.10.2., dentro do prazo estipulado, acarretará a rescisão do Contrato Administrativo sem direito à indenização de custos e sem prejuízo das sanções previstas.

II.10.8. Se a transferência do imóvel tiver sido realizada e as obrigações decorrentes não forem cumpridas, a garantia apresentada será executada.

II.11. DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À FHE

II.11.1. A FHE acompanhará a execução das obras nos empreendimentos, com a finalidade exclusiva de verificar a perfeita execução dos serviços, bem como o cumprimento dos projetos, das especificações, das Normas Brasileiras, das posturas distritais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos.

II.11.2. O acompanhamento realizado pela FHE não tem o condão de interferir na metodologia de trabalho da construtora responsável e não gerará nenhuma responsabilidade à FHE quanto a execução das obras e serviços, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da construtora pela execução das mesmas obras e serviços.

II.11.3. A FHE poderá paralisar a obra ou rejeitar serviços, recusar materiais e mão de obra que não estejam de acordo com o previsto nos memoriais descritivos do empreendimento.

II.11.4. A licitante vencedora deverá ceder, no canteiro de obras, sem ônus para a FHE, instalações adequadas ao desempenho das atividades de acompanhamento.

II.11.5. A FHE acompanhará, por meio de relatórios mensais apresentados pela licitante, o desenvolvimento físico-financeiro do empreendimento.

II.12. VISTORIA E RECEBIMENTO DE UNIDADE HABITACIONAL

II.12.1. A visita técnica prévia será realizada nas Unidades Habitacionais destinadas à FHE após a conclusão dos acabamentos internos e das vistorias preliminares, com o uso de energia elétrica

provisória. Caso sejam identificadas inconformidades, a empresa vencedora será notificada e deverá corrigi-las antes da entrega das chaves. Se a primeira vistoria for reprovada, uma nova será agendada.

II.12.1.1. A vistoria completa nas Unidades Habitacionais que cabem à FHE será realizada após a comunicação formal sobre a liberação do imóvel e entrega do empreendimento, com *Habite-se* devidamente averbado no Registro Imobiliário, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, bem como o fornecimento de água e energia elétrica devidamente regularizados.

II.12.2. Caso sejam detectadas ocorrências, elas serão formalmente comunicadas para que a parceira adote as providências necessárias para regularização.

II.12.3. A FHE não receberá Unidades Habitacionais que estejam em desacordo com o padrão de qualidade ou com as especificações mínimas descritas no memorial descritivo do respectivo empreendimento ou cujas ocorrências não forem regularizadas no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da comunicação.

II.12.4. Sanadas as pendências e demonstrado que a Unidade Habitacional se encontra perfeitamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arresto, sequestro, quite de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza, a FHE assinará o Termo de Entrega e Recebimento da Unidades Habitacionais que lhe cabe.

II.13. ENTREGA DAS CHAVES

II.13.1. As Unidades Habitacionais que couberem à FHE deverão ser entregues prontas ou, ao final da sua edificação, inteiramente concluídas, com *Habite-se* devidamente averbado no Registro Imobiliário, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza.

II.13.2. Após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, a vendedora deverá realizar a entrega das chaves e apresentar a seguinte documentação:

- a)** certificados de aprovação de instalações ou de garantia de equipamentos, materiais ou serviços especializados, quando for o caso;
- b)** projetos devidamente atualizados conforme as modificações efetuadas por ocasião da construção ("*as built*"); e
- c)** Convenção do Condomínio e Manual de Uso, Operações e Manutenção pelos proprietários dos imóveis.

II.14. CUSTOS DA LICITANTE VENCEDORA

II.14.1. Constituem obrigações da licitante vencedora, dentre outras previstas neste edital, arcar com:

- a)** todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças e o registro da transferência do terreno da FHE no competente Cartório de Registro de Imóveis;

- b) despesas relacionadas ao terreno, após a lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças;
- c) as custas cartorárias para escrituração, registro ou averbação do cancelamento da constituição de Garantia Real Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;
- d) os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários à averbação do *Habite-se*, registros do memorial de incorporação; registro de convenção e instituição do condomínio; e
- e) despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, IPTU e todos os gastos das Unidades Habitacionais ofertadas até a data da transmissão da propriedade para a FHE.

II.15.2 A licitante vencedora responderá pelo integral custeio do empreendimento imobiliário, a ser edificado no lote objeto deste certame, bem como das unidades autônomas dele integrantes, inclusive as que serão entregues à FHE, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do Auto de Conclusão (*Habite-se*) e entrega das chaves.

II.15. CUSTOS DA FHE

II.15.1. Constituem obrigações da FHE, arcar com:

- a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes do registro das transferências das Unidades Habitacionais ofertadas no competente Cartório de Registro de Imóveis; e
- b) todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para a limpeza e conservação do terreno até a formalização da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças e transferência definitiva do terreno.

II.15.2. Após a formalização da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, todas as responsabilidades e obrigações com o terreno serão transferidas para a nova proprietária.

II.16. PENALIDADES

II.16.1. Cometerá infração administrativa o licitante que praticar quaisquer das seguintes ações:

- a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;
- b) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento licitatório;
- c) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato do procedimento licitatório;
- d) afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;
- e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação ou celebrar contrato administrativo;
- f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações no ato convocatório da licitação;

- g) praticar ato lesivo previsto no certame;
- h) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- i) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- j) não celebrar o Contrato Administrativo dentro do prazo estabelecido;
- k) não lavrar a Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças dentro do prazo estabelecido;
- l) der causa à inexecução parcial da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças; e
- m) praticar atos que atrasem ou comprometam a execução ou a entrega das Unidades Habitacionais em construção sem motivo justificado.

II.16.2. O licitante que cometer qualquer das infrações discriminadas no subitem anterior ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às seguintes sanções:

- a) advertência: quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) multa de:
 - b.1.)** 10% do valor da operação, para as infrações previstas nas alíneas de **a)** até **m)** do subitem II.16.1;
 - b.2.)** 0,1% (um décimo por cento) do valor da operação, por dia de atraso no atendimento de qualquer solicitação da FHE, no cumprimento de qualquer cláusula do Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública, limitada a 10% (dez por cento);
 - b.3.)** 10% (dez por cento) do valor da operação no caso de não atendimento de solicitação da FHE, ou descumprimento contratual que cause grave dano ou a não lavratura da Escritura Pública observada a proporcionalidade da infração e do dano causado;
 - b.4.)** 1% (um por cento) do valor proporcional às(s) unidade(s) imobiliária(s), mensalmente, que porventura não vier(em) a ser entregue(s) no prazo. No caso de o período ser inferior a um mês deverá ser calculado o "*pro rata die*";
 - b.5.)** 10% (dez por cento) do valor da operação no caso de rescisão contratual, em razão de qualquer das situações elencadas na alínea **c)** à exceção daquela contida na alínea **c.9)**;
- c) rescisão: fica estabelecido que a FHE poderá rescindir o contrato sem que caiba à licitante vencedora indenização a qualquer título, pelos seguintes motivos:
 - c.1.)** cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
 - c.2.)** óbice ao acompanhamento da obra pela FHE, consoante ao disposto no item II.11.;
 - c.3.)** recusa em cumprir as prescrições da FHE;
 - c.4.)** paralisação dos serviços, sem justa causa e prévia comunicação à FHE;
 - c.5.)** cometimento reiterado de falhas na execução do contrato;
 - c.6.)** alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;
 - c.7.)** decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da licitante vencedora;
 - c.8.)** dissolução das sociedades da licitante vencedora; e

c.9.) razões de interesse público, justificadas pela autoridade máxima da FHE.

d) impedimento de licitar e contratar com a FHE pelo prazo de até 3 (três) anos; e

e) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar que impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

II.16.3. Considera-se como não atendimento o atraso superior a 50% do prazo inicialmente concedido para atendimento de solicitação da FHE, sem justificativa aceita.

II.16.4. Será considerada justificativa, para atraso na entrega das Unidades Habitacionais a construir, quando for o caso, a critério da FHE, a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que implique em paralisação (fenômenos de natureza geológica, hídrica ou semelhante).

II.16.5. Não serão admitidas, para atraso na entrega das Unidades Habitacionais a construir, as justificativas abaixo:

a) falta de material na praça ou defeito verificado naquele já adquirido;

b) chuvas, exceto as que, comprovadamente, tenham impedido a execução dos trabalhos, servindo como prova dessa circunstância o registro no Livro de Ordem;

c) problemas relacionados com equipamentos;

d) interdição, determinada pelas autoridades públicas, quando motivadas por culpa da construtora ou de suas subempreiteiras;

e) acidentes ou falhas técnicas de responsabilidade da construtora; e

f) qualquer outra causa de natureza semelhante às enumeradas.

II.16.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a FHE;

II.16.7. A licitante poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções previstas no contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação.

II.16.8. As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente.

II.16.9. As penalidades previstas nos subitens II.16.2. também poderão ser aplicadas à licitante que estiver suspensa temporariamente de participar de licitação ou contratar com a FHE ou que demonstrar não possuir idoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Federal.

II.16.10. Acordam as partes que, se qualquer delas tiver que recorrer ao Judiciário para haver os seus direitos, por inadimplemento da outra, arcará a que deu causa à demanda com as custas processuais, multa de 10% (dez por cento) e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor do proveito econômico que resulte da demanda.

II.17. FINANCIAMENTO À PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

II.17.I. A POUPEX oferecerá à INCORPORADORA financiamento à produção, com taxa base de CDI + 2% a.a., podendo incluir adicional de até 1% a.a. conforme política de risco vigente, alcançando a remuneração final de até **CDI + 3% a.a.**

II.17.II. A concessão dependerá, além do cumprimento dos requisitos do edital, do cumprimento integral da política de risco da POUPEX, incluindo:

- a) garantia real registrada em favor da POUPEX de no mínimo 120% do valor a ser liberado;
- b) regularidade jurídica e fiscal da INCORPORADORA e do empreendimento;
- c) atendimento aos requisitos técnicos e normativos da instituição.

II.17.III. A liberação ocorrerá em parcelas, conforme cronograma previamente aprovado e mediante apresentação da documentação comprobatória de execução.

II.18. FINANCIAMENTO AO COMPRADOR FINAL

II.18.I. A FHE e POUPEX garantirão aos adquirentes acesso a financiamento habitacional conforme a legislação vigente e que poderá cobrir até 90% do valor do imóvel.

II.18.II. A aprovação estará sujeita à análise de crédito, conforme políticas da FHE e POUPEX, incluindo:

- a) comprovação de renda e capacidade de pagamento;
- b) ausência de restrições cadastrais;
- c) atendimento aos critérios de elegibilidade e documentação exigida.

SEÇÃO III

III – PROCESSAMENTO DA LICITAÇÃO

III.1. CREDENCIAMENTO DE REPRESENTANTES

III.1.1. Os documentos de credenciamento poderão ser enviados, para o e-mail licitacao.eng@fhe.org.br, a partir de um dia útil, antes da data de início da abertura da licitação, definida no item **I.4.2.** deste edital.

III.1.2. Como documentação de credenciamento, deverá ser apresentado:

III.1.2.1. Na condição de procurador: documento oficial de identidade e procuração por instrumento público ou, ainda, por instrumento particular, com firma reconhecida, acompanhada de documento que estabelece poderes ao subscrito, na forma da lei, com poderes expressos e específicos para representar a licitante e para praticar todos os atos inerentes ao presente certame, tais como:

- a) assinar, rubricar e datar a Proposta de Preço e demais documentos, nos termos deste edital;
- b) solicitar informações complementares, especificamente quanto aos anexos do presente edital;
- c) apresentar os envelopes da Proposta de Preço, formulário e ofertar lances;
- d) ser cientificado, em nome da Outorgante, das decisões proferidas ao longo do certame; e
- e) para renunciar ao direito de recorrer e aos prazos recursais relativos a qualquer decisão proferida durante todo o certame.

III.1.2.2. Na condição de sócio ou dirigente da sociedade: documento oficial de identidade e cópia autenticada em Cartório competente do contrato social registrado no órgão de registro de comércio competente ou documentação **na qual estejam expressos poderes para exercer direitos e assumir obrigações em nome da licitante.**

III.1.3. A não apresentação do documento de credenciamento ou a sua incorreção não impedirão a participação da licitante no certame, porém impossibilitarão o representante de se manifestar e responder pela empresa, não podendo rubricar documentos, fazer qualquer observação, ou interferir no desenvolvimento dos trabalhos, bem como formular e ofertar lances.

III.1.4. Cada licitante poderá credenciar apenas um representante, que será o único admitido a intervir nas etapas desta licitação e a responder por sua representada, para todos os atos e efeitos previstos neste edital.

III.1.5. Não será admitido um mesmo representante para mais de uma licitante.

III.2. RECEBIMENTO DOS ENVELOPES, ABERTURA E ACEITABILIDADE DA PROPOSTA DE PREÇO

III.2.1. A Comissão de Contratação, na data e hora definidas no subitem I.4.2. deste edital, dará início a sessão de abertura das propostas de preços, no modo de disputa fechado e aberto.

III.2.2. Aberta a sessão, os membros da Comissão verificarão a inviolabilidade dos lacres de todos os envelopes recebidos, o que será facultado aos representantes credenciados.

III.2.3. A Comissão de Contratação procederá à abertura dos **Envelopes de Proposta de Preços** e conferirá se o conteúdo corresponde ao solicitado, desclassificando aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos neste edital.

III.2.4. As propostas de Preços serão rubricadas pela Comissão de Contratação e pelos representantes credenciados pelos licitantes, que estejam presentes na sessão pública, se assim o desejarem.

III.2.5. Em seguida, o Presidente da Comissão de Contratação anunciará a área privativa total ofertada por cada licitante.

III.2.6. Na sequência, será iniciado o modo de disputa aberto, no qual as licitantes poderão apresentar lances públicos e sucessivos por tempo definido.

III.2.7. Só poderá participar da fase de lances o representante da licitante devidamente credenciado na forma do subitem III.1.2. do Edital. Os documentos poderão ser enviados antes da sessão pelo e-mail: licitacao.eng@fhe.org.br.

III.2.7.1. O Presidente poderá conceder prazo de até 10 (dez) minutos durante a sessão para que os representantes apresentem os documentos necessários ao credenciamento.

III.2.7.2. O Presidente da Comissão informará o nome do representante de cada licitante ao início dos trabalhos.

III.2.8. O Presidente da Comissão de Contratação anunciará a proposta com a quantidade total de área privativa apresentada por cada licitante, constante dos envelopes recebidos na sessão de abertura da licitação.

III.2.9. O Presidente da Comissão de Contratação convidará individualmente os licitantes, em ordem decrescente por área privativa total ofertada em metros quadrados, a partir do autor do segundo Maior Lance, a apresentar lances verbais em até 5 (cinco) minutos.

III.2.9.1. A licitante detentora da melhor proposta será sempre a última a ofertar lance em cada rodada.

III.2.9.2. No caso de empate de melhor oferta na fase fechada, será feito sorteio para definir o último a ofertar lance na primeira rodada.

III.2.10. Será disponibilizado contador regressivo em tela visível, permitindo aos licitantes acompanhar o transcorrer do tempo.

III.2.11. O lance se constitui na área privativa total ofertada.

III.2.12. Para ser aceito, o lance deverá:

- a) ser superior ao valor das demais propostas apresentadas até aquele momento; e
- b) representar o acréscimo de, no mínimo de 1 m² (um metro quadrado) acima da última oferta realizada pela mesma licitante.

III.2.13. Não serão aceitos dois ou mais lances iguais e prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro.

III.2.14. Quando convocado pelo Presidente da Comissão de Contratação, se transcorridos 5 (cinco) minutos sem proposição de lance, será declarada a desistência da licitante em apresentar lance verbal, implicando na sua exclusão da etapa de lances e manutenção da última oferta válida por ela apresentada, para efeito de ordenação das propostas.

III.2.15. Enquanto o Presidente da Comissão de Contratação identificar disposição dos licitantes em realizar lances, serão realizadas novas rodadas.

III.2.16. A fase de lances será encerrada quando não houver mais disposição dos licitantes em apresentar lance superior ao lance vencedor da última rodada.

III.2.17. Os lances apresentados e levados em consideração para efeito de julgamento serão de exclusiva e total responsabilidade da licitante.

III.2.18. Encerrada a etapa de lances, a Comissão de Contratação registrará o último lance ofertado por cada licitante ou a manutenção da proposta original, se for o caso, para a classificação das licitantes.

III.2.19. A FHE negociará condições mais vantajosas com o primeiro colocado após o encerramento da fase de lances.

III.2.20. A negociação poderá ser realizada com os demais licitantes, segundo a ordem de classificação inicialmente estabelecida, considerando a eventual desclassificação da licitante melhor classificada.

III.2.21. A FHE verificará se a licitante, detentora da melhor proposta, possui sanção que a impeça de participar de certame ou de realizar contratação, mediante Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoesapf.apps.tcu.gov.br/>).

III.2.22. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

III.2.23. A Comissão de Contratação encaminhará para análise jurídica a ocorrência impeditiva encontrada na consulta.

III.2.24. Constatada a existência de sanção, a licitante será desclassificada, podendo se manifestar por recurso em tempo oportuno.

III.3. DO BENEFÍCIO ÀS MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE

III.3.1. Será assegurada, como critério de desempate, a preferência de contratação para as microempresas e empresas de pequeno porte, conforme previsto no art. 44 e 45 da Lei Complementar nº 123, de 2006, e conforme art. 34 da Lei nº 11.488, de 2007, obedecida a ordem de classificação final.

III.3.2. Entende-se por empate as situações em que as propostas entregues pelas microempresas e pelas empresas de pequeno porte e sociedades cooperativas apresentem valores iguais ou até 10% (dez) por cento superior ao da proposta considerada mais vantajosa para a FHE.

III.3.3. A Comissão de Contratação verificará, no Portal de Transparência do Governo Federal, no endereço eletrônico <http://www.portaldatransparencia.gov.br>, se o somatório de ordens bancárias recebidas pela licitante classificada provisoriamente em primeiro lugar, relativas ao último exercício e ao exercício corrente, até o mês anterior ao da data da licitação, fixada no preâmbulo deste edital, já seria suficiente para extrapolar o faturamento máximo permitido com condições para esse benefício, conforme artigo 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006.

III.3.4. Ocorrendo o empate, proceder-se-á da seguinte forma:

- a)** a microempresa ou empresa de pequeno porte melhor classificada será convocada para apresentar nova proposta de valor superior àquela considerada vencedora do certame, ocasião em que passará à condição de primeira classificada do certame;
- b)** não ocorrendo interesse da microempresa ou empresa de pequeno porte ou sociedade cooperativa em apresentar nova proposta na forma da alínea **a)** deste subitem, serão convocadas as remanescentes que porventura se enquadrem na hipótese do subitem III.3.2.; e
- c)** no caso de equivalência dos valores apresentados pelas microempresas e empresas de pequeno porte e sociedade cooperativa que se encontrem no intervalo estabelecido no subitem III.3.2. deste edital, será realizado sorteio entre elas para que se identifique aquela que primeiro poderá apresentar a melhor oferta.

III.3.5. Na hipótese de desclassificação da proposta apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte, em atendimento ao item III.3. deste edital, a licitante autora da proposta originalmente correspondente à maior Área Privativa Total retomará a condição de proposta mais vantajosa.

III.3.6. O disposto no item III.3. somente se aplicará quando a proposta de maior Área Privativa Total não for apresentada por microempresa ou empresa de pequeno porte.

III.4. JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS

III.4.1 O critério de julgamento adotado será **Maior Área Privativa Total**, observadas as exigências contidas neste Edital e seus Anexos.

III.4.2. Havendo uma única proposta, cuja Área Privativa Total for imediatamente igual ou superior ao limite mínimo de Área Privativa Total definida no subitem II.3.1., será considerada como a mais vantajosa pela FHE.

III.4.3. Havendo mais de uma proposta, cuja Área Privativa Total for imediatamente inferior à da primeira, será considerada como a segunda mais vantajosa e assim sucessivamente.

III.4.4. No caso de duas ou mais licitantes apresentarem propostas iguais à da primeira colocada na fase fechada, e não havendo participantes na fase de lances, será assegurada preferência na seguinte ordem:

- a)** avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações;
- b)** desenvolvimento, pelo licitante, de ações voltadas à promoção de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme disposições do Decreto 11.430, de 2023;

- c) desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle;
- d) empresas estabelecidas no Estado de Mato Grosso do Sul, em especial no Município de Campo Grande;
- e) empresas brasileiras;
- f) empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;
- g) empresas que comprovem a prática de mitigação de mudanças climáticas, nos termos da Lei 12.187, de 2009.

III.4.5. Caso a proposta mais vantajosa seja resultante de lance ofertado no modo de disputa aberto ou de negociação, a licitante melhor classificada deverá apresentar à FHE, após a publicação da Ata da Sessão da Fase Lances, pelo *e-mail* licitacao.eng@fhe.org.br, a proposta de preços condizente com a nova quantidade ofertada e os documentos de habilitação da Seção V.

III.4.6. Havendo discrepância entre a Área Privativa Total em algarismos e por extenso, apresentados na proposta, o valor em algarismo prevalecerá.

III.4.7. Os documentos relativos à proposta de preços mais vantajosa serão encaminhados às áreas técnicas para análise.

III.5. DESCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

III.5.1. A proposta será desclassificada caso:

- a) não esteja em conformidade com o modelo fornecido constante do Anexo IX deste edital;
- b) seja ilegível ou contenha omissões, rasuras, entrelinhas, alterações, adições ou itens não solicitados;
- c) seja apresentada sem assinatura;
- d) não apresente, em anexo, os documentos da Seção IV;
- e) a área privativa total ofertada seja inferior a prevista no item II.3.1.;
- f) não atenda aos critérios estabelecidos neste edital;
- g) deixe de atender, no prazo estabelecido, a qualquer diligência realizada pela Comissão de Contratação;
- h) não represente, no mínimo, 8,5% da área privativa total do empreendimento a ser construído.

III.6. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

III.6.1. Os documentos de habilitação, constantes da Seção V – Requisitos de Habilitação do presente edital, serão solicitados apenas da licitante melhor classificada que deverá apresentá-los, após a publicação da Ata de Sessão de Abertura da Proposta de Preços, em até 3 (três) dias úteis, acompanhando a nova proposta, se for este o caso.

III.6.2. Os documentos relativos à habilitação serão encaminhados às áreas técnicas para análise.

III.6.3. A Comissão de Contratação poderá, a qualquer tempo, solicitar informações complementares ou promover diligências julgadas necessárias para sanar erros ou falhas.

III.6.4. No caso de diligência, a Comissão de Contratação concederá o prazo de até 3 (três) dias úteis para que a licitante apresente resposta.

III.6.5. Na hipótese de a licitante detentora da melhor proposta desatender às exigências habilitatórias, a Comissão de Contratação examinará a proposta ou lance subsequente, verificando a sua aceitabilidade e procedendo à sua habilitação, na ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de proposta ou lance que atenda ao edital.

III.7. INABILITAÇÃO DE LICITANTE

III.7.1. Será inabilitada a licitante que, após verificação no SICAF e/ou realização de diligência:

- a) apresente erro na habilitação jurídica;
- b) permaneça com irregularidade fiscal;
- c) não demonstre a qualificação técnica exigida;
- d) não comprove a capacidade econômico-financeira solicitada;
- e) permaneça com irregularidades na documentação apresentada;
- f) não atenda aos critérios estabelecidos neste edital; e
- g) deixe de atender, no prazo estabelecido, sem a devida justificativa aceita, a qualquer diligência realizada pela Comissão de Contratação.

III.8. RESULTADO DA LICITAÇÃO

III.8.1. Será declarada vencedora a licitante que apresentar a maior Área Privativa Total, não possuir sanções junto à Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>) e que cumprir todas as exigências fixadas neste edital.

III.8.2. O resultado da análise da proposta de preços e dos documentos de habilitação constará de ata, que será divulgada no sítio virtual da Instituição.

III.9. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

III.9.1. A apresentação de recurso quanto ao resultado da licitação se dará em fase única, no prazo de **3 (três) dias úteis**, contados da data de divulgação da Ata de Análise e Julgamento da Proposta de Preços e Documentos de Habilitação.

III.9.2. As licitantes poderão apresentar contrarrazões, em igual prazo, que começará a correr do término do prazo recursal.

III.9.3. Para fundamentar suas razões ou contrarrazões de recurso, a licitante interessada poderá solicitar vista dos autos a partir do encerramento da fase de lances.

III.9.4. O recurso será dirigido à Diretoria Administrativa da Fundação Habitacional do Exército (DIRAD), por intermédio da Comissão de Contratação, a qual poderá, no prazo de 3 (três) dias úteis contados do prazo final para interposição de contrarrazões, reconsiderar a decisão recorrida ou mantê-la, encaminhando o recurso acompanhado das justificativas de sua decisão à DIRAD.

III.9.5. Os recursos terão efeito suspensivo.

III.9.6. As decisões serão lavradas em atas e, posteriormente, publicadas no sítio virtual da Instituição.

III.9.7. O acolhimento do recurso implicará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

III.10. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO DA LICITAÇÃO

III.10.1. Concluídos os trabalhos, a Comissão de Contratação submeterá o processo devidamente instruído à DIRAD que, considerando o relatório sobre a proposta de adjudicação do objeto deste certame, homologará ou não o resultado da licitação.

III.10.2. O resultado da presente licitação será divulgado no sítio virtual da Instituição.

III.10.3. No caso de a licitante vencedora ter optado pela fiança bancária, deverá apresentá-la em até 10 (dez) dias úteis que precedem a celebração da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças.

III.10.4. Concluída a homologação do resultado da licitação, o Contrato Administrativo será celebrado.

SEÇÃO IV

IV – PROPOSTA DE PREÇO

IV.1. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO

IV.1.1. Todas as licitantes deverão submeter à Comissão de Contratação, devidamente acondicionados no Envelope de Proposta de Preço, os documentos abaixo relacionados, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública:

- a) Proposta de Preços, conforme Anexo IX deste edital; e
- b) Declaração de Visita do terreno da FHE, conforme modelo do Anexo II.

IV.1.2. Todos os documentos citados acima deverão ser apresentados em uma única via, em papel timbrado da empresa, sem emendas, rasuras, acréscimos ou entrelinhas, datados e assinados por representante legal da licitante, que detenha poderes para tanto, manuscritamente ou digitalmente (por meio de certificado emitido por autoridade vinculada ao ICP Brasil).

IV.1.3. O reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal.

IV.1.4. Ao elaborar a proposta de preços, a licitante deverá computar todos os custos necessários, de acordo com as condições estabelecidas neste edital, inclusive impostos, taxas, custas e emolumentos que incidam direta ou indiretamente sobre o objeto licitado.

IV.1.5. Os preços propostos são de exclusiva responsabilidade da licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

IV.1.6. Os preços registrados na proposta ou nos lances deverão estar expressos no padrão monetário nacional, ou seja, com duas casas após a vírgula (ex: R\$ 1,20). Os valores diferentes disso poderão ser acatados, no entanto serão automaticamente arredondados para menor.

IV.1.7. A licitante enquadrada como microempresa ou empresa de pequeno porte deverá declarar, que atende aos requisitos do art. 3º da Lei Complementar nº 123, de 2006, para fazer jus aos benefícios previstos nessa lei, conforme Anexo X.

IV.1.8. A declaração falsa relativa à conformidade da proposta ou ao enquadramento como microempresa ou empresa de pequeno porte sujeitará a licitante às sanções previstas em lei e neste edital.

IV.1.9. É facultado à FHE realizar diligências para confirmar informações contidas nos documentos apresentados.

IV.2. PROPOSTA ALTERNATIVA E VANTAGENS

IV.2.1. Não será considerada qualquer oferta de vantagem não prevista neste edital, inclusive financiamentos, nem preço ou vantagem baseados nas ofertas dos demais licitantes.

IV.3. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA DE PREÇOS

IV.3.1. A proposta de preços será válida por 120 (cento e vinte) dias, contados da data de sua apresentação.

IV.3.2. Caso não tenha sido assinado o Contrato Administrativo, dentro do prazo de validade da proposta, e havendo interesse das partes, a licitante, independentemente de notificação formal da FHE, poderá apresentar carta de prorrogação do prazo de sua proposta.

IV.4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

IV.4.1. Será admitida, nesta licitação, uma única proposta por empresa, que tenha sido constituída sob as leis brasileiras e que atenda aos requisitos da Seção IV deste edital.

IV.4.2. A Proposta de Preços, inclusive aquela que for encaminhada por correio, deverá ser apresentada em envelope lacrado e identificado externamente da seguinte forma:

<p>DOCUMENTO DESTINADO À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO SALA 202 (GECOC)</p> <p>ESTE ENVELOPE SÓ DEVE SER ABERTO POR INTEGRANTE PERTENCENTE À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO</p> <p><u>ENVELOPE – PROPOSTA DE PREÇOS</u> LICITAÇÃO Nº 91044/2026 (FHE) RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA: CNPJ:</p>
--

IV.4.3. Excetuando-se o que se refere ao documento de credenciamento, fica vedada a entrega e aceitação de qualquer carta, documento ou anexo fora dos envelopes.

IV.4.4. A entrega da proposta, conforme especificado neste item, será considerada pela FHE como comprovação de conhecimento e aceitação, pela licitante, das condições estatuídas neste edital.

IV.5. CUSTO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

IV.5.1. A licitante arcará com todos os custos associados à elaboração da Proposta de Preço, sendo que a FHE, em nenhuma hipótese, será responsável ou se sujeitará a esses custos, independentemente do resultado deste certame licitatório ou de sua suspensão, revogação ou anulação.

SEÇÃO V

V – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

V.1. CONDIÇÕES

V.1.1. A licitante, quando solicitado pela FHE, deverá apresentar à Comissão de Contratação, em até 3 (três) dias úteis, os documentos abaixo relacionados, por meio eletrônico.

V.1.2. Todas as certidões e/ou certificados deverão estar no prazo de validade. No caso de inexistência de prazo de validade da certidão e/ou do certificado, a Comissão de Contratação só aceitará aquele(s) emitido(s) **até 90 (noventa) dias**, contados da data de efetiva abertura da licitação, quando não houver manifestação da própria FHE divergente.

V.1.3. No caso de declaração, deverá ser apresentada em uma única via, em papel timbrado da empresa, datada e assinada por representante legal da licitante, que detenha poderes para tanto, manuscritamente ou digitalmente (por meio de certificado emitido por autoridade vinculada ao ICP Brasil).

V.1.4. O reconhecimento de firma somente será exigido quando houver dúvida de autenticidade, salvo imposição legal.

V.1.5. Quando os documentos apresentados não forem assinados pelo representante legal descrito nos documentos de constituição da empresa, deverá ser apresentado instrumento de procuração, pública ou particular, com poderes expressos para representar a licitante em procedimentos licitatórios e específicos para assinar declarações, propostas de preço e demais documentos, nos termos deste edital, se for o caso.

V.1.6. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão encaminhar a documentação de habilitação, ainda que haja alguma restrição de regularidade fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, § 1º, da LC nº 123, de 2006.

V.1.7. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação sujeitará a licitante às sanções previstas em lei e neste edital.

V.2. HABILITAÇÃO

V.2.1. A habilitação das licitantes será verificada por meio do SICAF (habilitação parcial) e da documentação complementar especificada neste edital.

V.2.2. O Certificado de Registro Cadastral junto ao SICAF da licitante deverá indicar situação de habilitação jurídica e regularidade fiscal.

V.2.3. A licitante que não possuir Certificado de Registro Cadastral do SICAF ou cujo Certificado não contemple todas as exigências do item V.2.2. deste edital, deverão apresentar ainda os documentos que supram tais exigências, a saber:

- a) Registro Comercial, no caso de empresa individual;
- b) Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, devidamente registrado na Junta Comercial;

- c) Inscrição do Ato Constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
- e) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) da Receita Federal do Brasil com indicação da subclasse 4120-4/00 e/ou 4110-7/00;
- f) Prova do domicílio ou sede da licitante e de regularidade com as Fazendas:
 - f1) Federal (Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União); e
 - f2) Municipal (Certidão Negativa de Tributos Municipais);
- g) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), por meio de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);
- h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- i) a boa situação financeira será verificada pelos índices resultantes da aplicação das fórmulas a seguir, com resultado superior a 1 (um), com base no balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, analisados individualmente, em cada exercício, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados, quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta:

Liquidez Geral (LG)

$$LG = \frac{ATIVO CIRCULANTE + ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO}{PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE}$$

Liquidez Corrente (LC)

$$LC = \frac{ATIVO CIRCULANTE}{PASSIVO CIRCULANTE}$$

Solvência Geral (SG)

$$SG = \frac{ATIVO TOTAL}{PASSIVO CIRCULANTE + PASSIVO NÃO CIRCULANTE}$$

- j) deverão comprovar possuir Capital Circulante Líquido – CCL ou Capital de Giro (ativo circulante – passivo circulante) no valor mínimo de 16,66% (dezesseis vírgula sessenta e seis por cento) do valor da operação, tendo por base o Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, analisados individualmente, em cada exercício.
- k) comprovação de patrimônio líquido não inferior a 10% (dez por cento) do valor da operação, por meio da apresentação do balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, analisados individualmente, em cada exercício, apresentados na forma da lei, vedada a substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados por índices oficiais quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data da apresentação da proposta.

V.2.4. excepcionalmente, no caso de empresa recém-constituída e que ainda não tenha encerrado seu primeiro exercício social, poderá ser apresentado no lugar do balanço patrimonial e demonstrações contábeis, o balancete ou qualquer outra demonstração contábil referente ao período compreendido entre o início de suas atividades e o mês anterior à data de apresentação dos documentos para participação nesta licitação. É obrigatório que a condição de empresa recém-constituída seja devidamente comprovada para aceitação da excepcionalidade ora citada.

V.2.5. Serão aceitos o balanço patrimonial e demonstrações contábeis assim apresentados:

V.2.5.1. para as sociedades anônimas: cópia da publicação em Diário Oficial; ou em jornal de grande circulação, devidamente autenticada na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da licitante; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital;

V.2.5.2. para as sociedades por cotas de responsabilidade limitada: balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis devidamente autenticadas na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da licitante;

V.2.5.3. para as sociedades sujeitas à Legislação do Simples: balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis juntamente com o recibo de entrega da Escrituração Contábil Digital; ou balanço patrimonial e demais demonstrações contábeis devidamente autenticados na Junta Comercial ou em Ofício de Registro de Títulos e Documentos Cíveis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da licitante.

V.2.6. declaração, conforme modelo constante do Anexo XI, contendo relação de compromissos assumidos, que demonstre que 1/12 (um doze avos) do valor total dos compromissos vigentes na data prevista para apresentação da proposta, inclusive contratos firmados com a administração pública e/ou com a iniciativa privada, não é superior a 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do último exercício social, podendo este ser atualizado na forma da subcondição anterior.

V.2.6.1. Em se tratando de incorporadora, considerar-se-á compromissos assumidos, além do previsto no item acima, aqueles oriundos de empreendimentos em andamento e finalizados, que permanecem vigentes na data prevista para apresentação da proposta.

V.2.7. Da habilitação técnica

a) Certidão de Registro de Pessoa Jurídica expedida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) da sede ou do domicílio da licitante.

b) Certificado do PBQP-H Nível B (Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat), indicado, entre outros, o compromisso da empresa com: avaliação da conformidade de serviços e obras; melhoria da qualidade de materiais; formação e requalificação de mão de obra; atendimento a normativas técnicas; capacitação de laboratórios; avaliação de tecnologias inovadoras; informação ao consumidor, e promoção da comunicação entre os setores envolvidos.

c) Para fins de qualificação, foi exigida a demonstração da capacidade técnico-operacional na execução dos serviços elencados na Tabela 1, *alínea d)* do subitem V.2.7.

d) A referida aferição decorre, essencialmente, da necessidade de se assegurar que a empresa licitante tenha condições de executar satisfatoriamente o objeto contratado. Esta é a razão pela qual, como regra, as exigências elencadas na Tabela 1 se limitaram à comprovação de *expertise* na execução de obras e serviços similares ou equivalentes tecnicamente aos do empreendimento objeto desta contratação.

Tabela 1:

Item	Descrição da Parcela	Unid.	Parâmetros	Relevância
1.	Área Privativa de tipologia residencial multifamiliar, na Região Centro Oeste do Brasil.	m ²	4.290	Quantidade

d.1.) Justifica-se a exigência de comprovação de capacidade operacional na Região Centro Oeste, em virtude dos motivos elencados, a saber:

d1.1.) necessidade de conhecimento da sistemática de aprovação de projetos e licenças no âmbito dos órgãos públicos na Região Centro Oeste, em especial no Município de Campo Grande/MS;

d1.2.) necessidade de conhecimento da realidade do mercado local, quanto à utilização de mão de obra, materiais, logística, tecnologias e matérias-primas existentes no local da execução do empreendimento; e

d1.3.) necessidade de conhecimento das características intrínsecas do mercado imobiliário local, a exemplo de tipologia e área de Unidades Habitacionais, número de vagas de garagem, padrão de acabamento, método construtivo, valor unitário venal, dentre outras.

d.2.) Para efeito do item 1 da Tabela 1, da *alínea d)* do item V.2.7., a comprovação de capacidade técnico-operacional dar-se-á mediante apresentação de um ou mais atestados de capacidade técnica, executados em períodos concomitantes, fornecidos por pessoa jurídica de direito público ou privado devidamente identificada, em nome da licitante, relativo à execução da quantidade mínima do serviço.

V.2.8. Certidão negativa de falência e certidão de recuperação judicial, expedidas pelo distribuidor da sede da licitante. No caso de certidão positiva de recuperação judicial, deverá ser apresentada certidão emitida pela instância judicial competente, informando a aptidão econômico-financeira para participar de procedimento licitatório ou, no caso de recuperação extrajudicial, o plano de recuperação homologado judicialmente.

V.2.9. Declaração de Sustentabilidade, conforme modelo constante do Anexo XII, de que:

a) cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas; e

b) não permitir a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal na execução de suas atividades, bem como implementar esforços junto aos seus respectivos fornecedores de produtos e serviços, a fim de que esses também se comprometam no mesmo sentido;

c) não empregar menores de 18 anos para trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de dezesseis anos para qualquer trabalho, salvo na condição de menor aprendiz;

d) não permitir a prática ou a manutenção de atos discriminatórios que limitem o acesso a relação de emprego, bem como a implementar esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores; e

e) buscar prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, exercendo suas atividades em observância dos atos legais, normativos e administrativos relativos à produção, consumo e destinação dos resíduos sólidos de maneira sustentável, implementando ainda esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores.

Brasília/DF, 21 de janeiro de 2026.

WASHINGTON MOREIRA CORRENTE
Comissão de Contratação
Presidente



EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO I – MATRÍCULA

1. Matrícula nº 33.954 do Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS



CNM: 157933.2.0033954-58

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO
 REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO *Gisele Serra Barbosa*

MATRÍCULA: **33.954** FICHA: **01** Campo Grande, **24/01/2008**

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS COM 4.004 METROS QUADRADOS, SITUADO NO ESPIGÃO DA MARGEM DIREITA DO CÓRREGO SEGREDO, nesta Capital, com as metragens e limites seguintes: Norte, 77,85 metros com um corredor público, hoje, Avenida Euler de Azevedo; Sul, 79,00 metros com quem de direito; poente, 49,35 metros com Joaquim Teodoro de Farias e nascente, 51,70 metros com Roque Dias. **PROPRIETÁRIO(S): GABRIEL SALIM SAAD**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, C.I./R.G. nº 19.356 M.Guerra/MT e C.P.F. nº 002.312.151-34, residente e domiciliado na Rua Dom Aquino, nº 1.849, Apto.nº 112, Edifício Dom Aquino, Campo Grande-MS. **REGISTRO ANTERIOR:** Originária da transcrição nº 81.065, Lvº 3-BJ< fls. 190 da 1ª CRI local. Emolumentos: R\$ 16,00. Funjecc (3%): R\$ 0,48. Funjecc (10%): R\$ 1,60. Campo Grande-MS, 24 de janeiro de 2008. **DOU FÉ:**

AV.01-M.33.954 P.50.489 -15/01/2008
 Procedeu-se esta averbação, nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 3º Tabelionato de Campo Grande-MS, Lvº 649, fls. 047, firmada em 22.11.2007, para fazer constar que a capacidade civil de **GABRIEL SALIM SAAD é maior**, conforme fotocópia autenticada de documento arquivado nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 15,00. Funjecc (3%): R\$ 0,45. Funjecc (10%): R\$ 1,50. Selado sob nº ACT 48304. Campo Grande-MS, 24 de janeiro de 2008. **DOU FÉ:**

R.02-M.33.954 P.50.489-15/01/2008
TRANSMITENTE: GABRIEL SALIM SAAD, já qualificado. **ADQUIRENTE: NIVALDO AZEVEDO DOS SANTOS**, brasileiro, servidor público federal, C.I./R.G. nº 000.531.250 SSP/MS e CPF nº 787.190.896-00, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **RENATA BEGNINI AZEVEDO**, C.I./R.G. nº 019.520.693 Min Exército-MS e C.P.F. nº 662.630.261-20, residentes e domiciliados na Rua Araras, nº 717, Bairro São Francisco, Campo Grande-MS. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada nas Notas do 3º Tabelionato de Campo Grande-MS, Lvº 649, fls. 047, firmada em 22.11.2007. **VALOR:** R\$ 90.000,00 (noventa mil reais). Emolumentos: R\$ 900,00. Funjecc (3%): R\$ 27,00. Funjecc (10%): R\$ 90,00. Selado sob nº ACT 48303. Campo Grande-MS, 24 de janeiro de 2008. **DOU FÉ:**

AV.03-M.33.954 P.112.269-28/03/2014
 Procedeu-se a esta averbação, nos termos do requerimento particular firmado em 28/03/2014, para fazer constar que em 12/06/2013, foi proferida a sentença que decretou o **DIVÓRCIO** do casal **NIVALDO AZEVEDO DOS SANTOS e RENATA BEGNINI AZEVEDO**, sendo que ela volta a usar o nome de solteira: **RENATA BEGNINI**, conforme averbação constante na Certidão de Casamento de Matrícula

continua no verso

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Assessoria
 Eletrônica Comparatub.

saec



425957



CNM: 157933.2.0033954-58

REGISTRO 33.954	FOLHA 01V	Campo Grande, 10/04/2014
<p>nº 116483 01 55 1999 2 00065 272 0019524 21 do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito da Sede, Comarca de Araraquara-SP, cuja fotocópia autenticada fica arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 22,00. Funjecc (3%): R\$ 0,66. Funjecc (10%): R\$ 2,20. ISSQN: R\$ 1,10. Selo digital AHB96414-140. Campo Grande-MS, 10 de abril de 2014. DOU FÉ:</p>		
<p>AV.04-M.33.954 P.112.269-28/03/2014</p> <p>Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento particular firmado em 28/03/2014, por NIVALDO AZEVEDO DOS SANTOS, já qualificado, cumprindo as exigências do art. 213, II e §1º ao 5º da Lei 6.015/73, para fazer constar a retificação do imóvel objeto desta matrícula, cuja descrição, medidas, confrontações e área total passam a ser as seguintes: LOTE X, BAIRRO SÃO FRANCISCO, está situado com frente para a Avenida Euler de Azevedo, lado ímpar e a 94,70 metros da Rua Antonio Orro, com área total de 4.037,92 metros quadrados. Descrição perimétrica: inicia-se no marco 01, de coordenadas do Plano Topográfico Local de Campo Grande/MS, X= 149.698,4946m e Y= 253.632,2767m, deste segue com azimute de 130°19'20" e distância de 78,1736m, até atingir o marco 02, deste segue com azimute de 209°45'14" e distância de 50,6246 m, até atingir o marco 03, deste segue com azimute de 312°05'00" e distância de 88,9489 m, até atingir o marco 04, deste segue com azimute de 42°05'09" e distância de 47,0543 m, até atingir o marco 01, ponto inicial desta descrição. Todos os azimutes aqui descritos estão georreferenciados ao Sistema de Coordenadas Plano Topográfico Local de Campo Grande-MS, transportado a partir do marco M-58 de coordenadas X= 149.093,463 m e Y=252.325,437 m - UTM(N)= 7.737.004,617 e UTM(E)= 746.991,814m e do marco M-59 de coordenadas X= 149.535,438m e Y= 253.832,155m - UTM(N)= 7.738.505,168m e UTM(E)= 747.455,700m, encontram-se, referenciadas ao Meridiano Central, 57° Wgr, Fuso 21, tendo como sistema geodésio de referencia o SIRGAS 2000. Confrontações: Norte, entre os marcos 01 e 02, com a Avenida Euler de Azevedo; Sul, entre os marcos 03 e 04, com a Rua Izidoro Grinfelder; Leste, entre os marcos 02 e 03, com o Lote de matrícula 19.902, 3ª CRI; e Oeste, entre os marcos 04 e 01, com o Lote A3 e A6. Conforme planta e memorial descritivo elaborados pelo Engenheiro Agrimensor Atanagildo Ferreira de Oliveira - CREA 2.806/D-MS, em 05/11/2012, ART nº 11360080 e Certidão nº 1091/2013 expedida em 05/02/2013 pela PMCG através do processo nº 41285/2012-37. Emolumentos: R\$ 22,00. Funjecc (3%): R\$ 0,66. ISSQN: R\$ 1,10. Funjecc (10%): R\$ 2,20. Selo digital AHB96419-001. Campo Grande-MS, 10 de abril de 2014. DOU FÉ:</p>		
<p>AV.05-M.33.954 P.113.621-19/05/2014</p> <p>Procede-se esta averbação nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 5º Tabelionato de Campo Grande-</p>		

Este documento foi assinado digitalmente por JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
 www.registracoes.onr.org.br
 Certidão em tela pelo SPTI





CNM: 157933.2.0033954-58

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

5º Tabelionato
3ª Circunscrição

Giselle Serra Barbosa

MATRÍCULA
33.954

FICHA
02

Campo Grande, **21/05/2014**

IMÓVEL: MS, Lvº 0415, fls. 083/084, em 15/05/2014, para fazer constar que **RENATA BEGNINI** é portadora da **CI/RG nº 019520693-3 - Ministério do Exército/MS**, conforme fotocópia de documento arquivada nesta Serventia. Emolumentos: R\$ 23,32. Funjecc (10%): R\$ 2,20. Funjecc (3%): R\$ 0,66. Funadep (6%): R\$ 1,32. ISSQN: R\$ 1,10. Funde-PGE (4%): R\$ 0,88. Selo digital **AHC01565-085**. Campo Grande-MS, 21 de maio de 2014. **DOU FÉ:** *[Handwritten Signature]*

R.06-M.33.954

P.113.621-19/05/2014

TRANSMITENTE: NIVALDO AZEVEDO DOS SANTOS, e **RENATA BEGNINI**, já qualificados. **ADQUIRENTE:** FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO, CNPJ nº 00.643.742/0001-35, com sede na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano, Brasília-DF. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nas Notas do 5º Tabelionato de Campo Grande-MS, Lvº 0415, fls. 083/084, em 15 de maio de 2014. **VALOR:** R\$ 1.400.000,00 (um milhão, quatrocentos mil reais). Emolumentos: R\$ 3.370,80. Funjecc (10%): R\$ 318,00. Funjecc (3%): R\$ 95,40. Funadep (6%): R\$ 190,80. ISSQN: R\$ 159,00. Funde-PGE (4%): R\$127,20. Selo digital. **AHC01568-149**. Campo Grande-MS, 21 de maio de 2014. **DOU FÉ:** *[Handwritten Signature]*

continua no verso

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR

saec

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Certificado em ida pelo site: www.registradores.onr.org.br



425957

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO

JOSÉ PAULO BALTAZAR JUNIOR, 3º Oficial de Registro de Imóveis, CNS: 15.805-5, CERTIFICA que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº 33954, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. Certifico ainda que, pela Lei Estadual nº 2.049 de 16/12/99 publicada no D.O./MS em 17/12/99, a competência para registro do imóvel objeto desta matrícula, passou a ser desta Serventia a partir 03/01/2000. Dou fé. Assinado digitalmente

Emolumentos.....: R\$ 38,08
Funjecc 10%.....: R\$ 4,01
Funjecc 5%.....: R\$ 2,00
Funadep.....: R\$ 2,41
ISSQN.....: R\$ 2,00
FUNDE-PGE.....: R\$ 1,60
FEADMP-MS.....: R\$ 4,01
Selo Digital.....: R\$ 2,09

TOTAL.....: R\$ 56,2

Pedido n.º 425957, de 18/06/2025.

Selo Digital nº ALF70296-686-NOR

Consulte em: www.tjms.jus.br, ou através do QRCode abaixo.

Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE PAULO BALTAZAR JUNIOR
Certidão emitida pelo SIREI
www.registraciones.onr.org.br

Servico de Atendimento
Eletrônico Competitivo

saec



425957



4 de 4
Última página

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL

(Papel timbrado da empresa)

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
LEILÃO Nº 91044/2026-FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

A empresa _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____,
representada legalmente pelo(a) Sr (a). -----
-----, responsável técnico da empresa, declara para os devidos fins que:

() tenho o conhecimento prévio do terreno, objeto da licitação. (ou)

() compareci no terreno da FHE localizado em Campo Grande/MS, situado na Avenida Euler de Azevedo, nº 961, Lote X, Bairro São Francisco, com área de 4.037,92m², tendo tomado conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações referentes ao objeto da licitação.

(Nome da cidade), ----- de ----- de 2026.

Nome e assinatura do representante legal
Cédula de Identidade (número e órgão expedidor)

OBSERVAÇÃO: caso o representante que estiver subscrevendo o presente documento não seja o sócio administrador ou diretor, declarado no contrato social ou na ata de constituição, será necessário comprovar os poderes para assinatura.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE
MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE
ANEXO III – REQUISITOS MÍNIMOS CONSTRUTIVOS

A Fundação Habitacional do Exército (FHE) exige as seguintes condições mínimas a serem consideradas na elaboração dos projetos do empreendimento a ser construído no terreno localizado na Av. Euler de Azevedo, nº 961, Lote X, Bairro São Francisco, Campo Grande/MS, com área de 4.037,92m².

TIPO	DESCRIÇÃO
1.Pisos e Revestimentos	<ul style="list-style-type: none"> • Piso cerâmico em todos os ambientes. • Rodapé cerâmico h = 5cm. • Revestimento cerâmico nas paredes da cozinha e banheiro até uma altura padrão de 1,50m. Na área do box, todas as paredes serão revestidas com cerâmica do piso ao teto. As demais paredes serão revestidas com pintura lisa. • Soleira / filete de ardósia, onde houver transição de materiais de acabamento no piso ou em desnível no piso.
2.Paredes e Tetos	<ul style="list-style-type: none"> • Paredes internas com pintura PVA. • Tetos com acabamento em gesso ou pintura lisa ou texturizada.
3.Esquadrias	<ul style="list-style-type: none"> • Portas internas (dormitórios e banheiros): pronta de giro em compensado liso com miolo tipo colmeia. • Fechaduras internas (dormitórios): cromada, maçaneta tipo alavanca, com chave interna. • Fechaduras internas (banheiros): cromada, maçaneta tipo alavanca, com chave modelo WC. • Portas externas: Porta pronta de giro em compensado liso com interior sólido ou sarrafeado. • Fechadura externa (sala): cromada, maçaneta tipo alavanca, com chave externa. • Janelas em alumínio com vidro liso.
4.Banheiro	<ul style="list-style-type: none"> • Louças sanitárias padrão (vaso, lavatório). • Metais básicos (registros). • Válvula e sifão em PVC. • Torneira em ABS cromado.
5.Cozinha e Área de Serviço	<ul style="list-style-type: none"> • Pia em mármore sintético ou inox. • Tanque em mármore sintético ou louça na área de serviço.
6.Infraestrutura:	<ul style="list-style-type: none"> • Instalação elétrica e hidráulica conforme normas da ABNT. • Preparação para medidores individuais de água e energia.
7.Itens complementares	<ul style="list-style-type: none"> • Infraestrutura para ar-condicionado tipo split. • Instalações de combate a incêndio executadas de acordo com o projeto aprovado pelo corpo de bombeiros. • Vaga de garagem coberta ou descoberta. • Itens de lazer com, no mínimo, piscina, quadra, playground, e churrasqueira.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO IV – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

A FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE, como PRIMEIRA PERMUTANTE, e a ___<nome da empresa___, como SEGUNDA PERMUTANTE celebram o presente CONTRATO ADMINISTRATIVO, de acordo com as regras do Edital n.º 91044/2026, as disposições da Lei nº 14.133/ 2021, da Lei 4.591/1964 e legislação complementar aplicável, bem como a Proposta nº de __/__/2022, parte integrante deste instrumento, regido pelas cláusulas seguintes.

PRIMEIRA PERMUTANTE, **FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE**, fundação pública, integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, criada pela Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.643.742/0001-35, com sede em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70.630-902, neste ato representada, na forma do <qualificar>....., por seu <qualificar>....., residente e domiciliado <qualificar>....., e **autorizado a realizar o presente negócio jurídico nos termos da Deliberação da Diretoria da PRIMEIRA PERMUTANTE, de nº<indicar documentos de aprovação>.....;**

SEGUNDA PERMUTANTE, <qualificar>....., neste ato representada por <qualificar>.....; e

INTERVENIENTE GARANTIDORA <se houver outra empresa garantidora> da SEGUNDA PERMUTANTE: <qualificar>.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – Constitui objeto deste instrumento o compromisso de permutar o(s) imóvel(eis):

Nº MATRÍCULA	DE	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	LOGRADOURO	METRAGEM

*<qualificação completa do(s) imóvel(eis), conforme certidão de matrícula>

PARÁGRAFO ÚNICO – O(s) imóvel(eis), referido(s) no *caput*, foi(ram) havido(s) pela PRIMEIRA PERMUTANTE, conforme escritura lavrada em <data e escritura de compra>, devidamente registrada na(s) matrícula(s) e cartório de registro do(s) imóvel(eis) supracitado(s). O(s) referido(s) bem(ns) está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus judiciais, extrajudiciais, além de rigorosamente regular no que concerne a impostos, taxas e despesas condominiais que sobre ele incidem.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO – Sobre o imóvel descrito na Cláusula Primeira, a SEGUNDA PERMUTANTE promete edificar, sob o regime de incorporação imobiliária de que trata a Lei 4.591/1964, suas alterações e legislação complementar vigente, um empreendimento de natureza,<conforme proposta>.....A incorporação e construção serão de responsabilidade exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE, que promete assumir as funções de INCORPORADORA, respeitando o pactuado no presente instrumento e **segundo a proposta apresentada à PRIMEIRA PERMUTANTE, em<data>.....**, que integra este instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO <se houver outra empresa garantidora> – A INTERVENIENTE GARANTIDORA e anuente declara-se solidariamente responsável pela integralidade de todas as obrigações assumidas neste instrumento, podendo a PRIMEIRA PERMUTANTE exigir e receber, a seu critério, da SEGUNDA PERMUTANTE ou da INTERVENIENTE GARANTIDORA e anuente, parcial ou totalmente, o objeto do presente contrato e as obrigações aqui assumidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA PERMUTA – A PRIMEIRA PERMUTANTE promete transferir o(s) imóvel(eis), referido(s) na Cláusula Primeira, à SEGUNDA PERMUTANTE, que, por seu turno, promete entregar, em troca da permuta a ser realizada, pelo Valor de Operação de R\$ [.....], a área privativa total de[.....], equivalentes as [.....unidades autônomas.....], a seguir relacionadas, do empreendimento a ser construído, cuja descrição, localização e vinculação das vagas de garagens, áreas e frações ideais serão explicitadas nos quadros da incorporação imobiliária.

CLÁUSULA QUARTA – DOS PROJETOS, MEMORIAIS DESCRITIVOS E ESPECIFICAÇÕES - A elaboração de todos os projetos, memoriais descritivos e especificações do empreendimento, bem como a aprovação destes junto aos órgãos competentes, será de inteira responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE, reservando-se, à PRIMEIRA PERMUTANTE, o direito de acompanhar esses trabalhos e propor alterações e/ou ajustes que melhor atendam aos seus interesses.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – No projeto elaborado/definido pela SEGUNDA PERMUTANTE será admitido um arredondamento para mais na metragem definida no Edital de Licitação nº 91044/2026-FHE, limitando-se a alcançar um valor inteiro de UNIDADES HABITACIONAIS.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Considerando a exigência mínima de 8,5% da área privativa total, a PRIMEIRA PERMUTANTE validará esse percentual após a aprovação do Projeto Legal e o registro do Memorial de Incorporação, assegurando, dessa forma, o cumprimento do critério secundário estabelecido no Edital de Licitação.

CLÁUSULA QUINTA – DA INCORPORAÇÃO E DEMAIS COMPROMISSOS – A SEGUNDA PERMUTANTE e no caso de INTERVENIENTE GARANTIDORA <se houver empresa garantidora>, por este instrumento, comprometem-se a:

a) providenciar, por sua conta e responsabilidade, todos os documentos necessários para a realização do empreendimento, inclusive: licenças e alvarás de construção, bem como as suas renovações ou novas emissões, quando necessário;

b) providenciar o registro da escritura de permuta, o registro do Memorial de Incorporação do empreendimento e o registro ou averbações das eventuais rerratificações do Memorial de

Incorporação, nos termos da legislação pertinente, cujos documentos a serem arquivados no Ofício de Registro de Imóveis fará parte a minuta da futura convenção de condomínio de utilização da edificação a ser elaborada em conjunto com a PRIMEIRA PERMUTANTE; e o Habite-se e sua averbação no ofício de registro de imóveis;

c) assumir, perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e demais adquirentes, direta e exclusiva responsabilidade por todos os ônus, riscos e encargos necessários, inerentes e decorrentes da incorporação e da execução das obras, bem como por todos os encargos sociais e trabalhistas, securitários, tributários, administrativos e tudo o mais que disser respeito ao futuro empreendimento até a sua real conclusão e entrega, com Habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, salvo quanto aos efeitos da comercialização das unidades;

d) entregar as unidades imobiliárias que couberam à PRIMEIRA PERMUTANTE, ao final da sua edificação, inteiramente concluídas e perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos, e tributos de qualquer natureza;

e) ser a única, direta e exclusiva responsável perante terceiros, a qualquer título, e em especial aos subscritores e adquirentes de unidades autônomas e distintas do edifício, no que se relacionar direta ou indiretamente com a incorporação e/ou execução das obras e serviços do empreendimento, de modo a desonerar a PRIMEIRA PERMUTANTE dessas responsabilidades, bem como de quaisquer outros riscos, ônus ou encargos de qualquer natureza e a todo o tempo, salvo quanto aos efeitos da comercialização das unidades;

f) arcar com todos os tributos, custas, emolumentos e demais despesas e encargos necessários à construção do empreendimento, tais como e sem se limitar: impostos; tributos; taxas; custos diretos e indiretos do imóvel e do empreendimento; emolumentos cartorários, inclusive as despesas cartorárias decorrentes da lavratura e do registro imobiliário da escritura de transferência do(s) terreno(s) para SEGUNDA PERMUTANTE, registro do memorial de incorporação, averbação do Habite-se, registro de convenção e instituição de condomínio; Imposto de Transmissão sobre a Transferência do Terreno – ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU; INSS, FGTS, IRPJ, COFINS; despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, inclusive interferências de redes na área da edificação; seguros; certidões; alvará de construção e quaisquer outros gastos decorrentes do empreendimento, desde a data da transmissão da propriedade do terreno até a data da averbação da Carta de Habite-se do empreendimento;

g) figurar como interveniente em todos os contratos de venda das unidades imobiliárias que, por força desta escritura, pertencem à PRIMEIRA PERMUTANTE, celebrados durante a fase de construção, assumindo integral responsabilidade como incorporadora e responsável pela entrega das obras no prazo e condições aqui pactuadas, bem como de todos os riscos decorrentes da respectiva incorporação;

h) observar, integral e tempestivamente, todas as prescrições regulamentares e normativas, concernentes à incorporação e à construção do edifício;

i) indenizar a PRIMEIRA PERMUTANTE caso ela tenha prejuízos financeiros advindos de qualquer responsabilização ou condenação oriundos de reclamações ou demandas concernentes à incorporação e/ou à construção do empreendimento, estritamente nos casos em que tais demandas envolverem obrigações cuja responsabilidade seja, indiscutivelmente, da SEGUNDA

PERMUTANTE, comprometendo-se, desde logo, a envidar todos os esforços necessários à exclusão da PRIMEIRA PERMUTANTE de eventuais processos judiciais que porventura sejam movidos em decorrência do empreendimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Portanto, responderá a SEGUNDA PERMUTANTE pelo integral custeio do EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como das unidades autônomas dele integrantes, inclusive aquelas a serem entregues à PRIMEIRA PERMUTANTE, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição e averbação do Auto de Conclusão (Habite-se), bem como a entrega das chaves.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Constitui compromisso da PRIMEIRA PERMUTANTE arcar com todas as despesas notariais e de registro de imóveis, referentes as UNIDADES HABITACIONAIS futuras que lhe cabem, recebidas na mesma incorporação, tais como o ITBI relativo à entrega das referidas unidades, custas e emolumentos de registro de imóveis e de tabelionato de notas.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A PRIMEIRA PERMUTANTE será responsável por todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a formalização da escritura de transferência definitiva do terreno.

PARÁGRAFO QUARTO – A SEGUNDA PERMUTANTE é, para todos os fins e efeitos jurídicos, única e exclusiva responsável por seus empregados, prepostos e/ou prestadores de serviços, afastando a PRIMEIRA PERMUTANTE, em todas as hipóteses, de qualquer responsabilidade fiscal, trabalhista, comercial, civil, penal, administrativa e previdenciária pelos contratos firmados pela SEGUNDA PERMUTANTE. Desde já, a SEGUNDA PERMUTANTE e empresas ligadas, coligadas ou integrantes do grupo econômico (formal ou informal) obrigam-se a excluir a PRIMEIRA PERMUTANTE de toda demanda judicial promovida por seu empregado, preposto e/ou seu contratado para prestação de serviços objeto deste contrato, isentando a PRIMEIRA PERMUTANTE de todo e qualquer ônus, responsabilidade e/ou vínculo para com esses.

PARÁGRAFO QUINTO – Caso seja mantida a presença da PRIMEIRA PERMUTANTE em eventuais reclamações trabalhistas ou quaisquer outras ações, administrativas ou judiciais, que tenham como fundamento matérias reguladas na legislação já referida, a SEGUNDA PERMUTANTE, seus sócios e empresas ligadas, coligadas ou integrantes do grupo econômico (formal ou informal) obrigam-se, desde logo e sem qualquer discussão, a ressarcir a PRIMEIRA PERMUTANTE de todos os valores despendidos e de adiantar pagamentos a serem efetuados em razão de eventuais condenações, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contados da solicitação nesse sentido, sob pena de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação ou do valor efetivamente pago, em conformidade com o art. 408 do Código Civil.

CLÁUSULA SEXTA – DOS CRITÉRIOS DE ESCOLHA DAS UNIDADES HABITACIONAIS – A pré-seleção das unidades será realizada após a elaboração do memorial de incorporação e antes da lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças. A escolha das UNIDADES HABITACIONAIS será realizada em espiral, a partir do último pavimento, girando em torno do prédio de cima para baixo. Caberá primeiramente à PRIMEIRA PERMUTANTE realizar a escolha das suas UNIDADES HABITACIONAIS, respeitando a distribuição de tipologias previamente acordada no instrumento convocatório.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Na seleção das UNIDADES HABITACIONAIS, a PRIMEIRA PERMUTANTE considerará a quantidade de vagas de garagem distribuídas pelas tipologias, em termos proporcionais, no empreendimento como um todo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A área privativa total das unidades selecionadas pela PRIMEIRA PERMUTANTE não poderá ser inferior à área privativa total ofertada pela SEGUNDA PERMUTANTE do certame. Na hipótese de haver diferença entre o somatório das áreas das unidades selecionadas e a total ofertada, a licitante deverá repassar à PRIMEIRA PERMUTANTE uma nova unidade habitacional, sem ônus, respeitando a proporcionalidade instituída entre as tipologias.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA CORREÇÃO DE VÍCIOS E DEFEITOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À PRIMEIRA PERMUTANTE

A SEGUNDA PERMUTANTE se compromete a corrigir, sem ônus para a PRIMEIRA PERMUTANTE ou para os adquirentes das suas Unidades Habitacionais, todos os defeitos e imperfeições de construção que forem constatados no momento do recebimento das Unidades Habitacionais e na entrega das chaves.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A SEGUNDA PERMUTANTE deverá realizar as correções necessárias no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de notificação formal pela PRIMEIRA PERMUTANTE ou pelos adquirentes, salvo se outro prazo for acordado entre as partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A SEGUNDA PERMUTANTE estará sujeita a uma multa de 1% (um por cento) mensal do valor proporcional às unidades imobiliárias que porventura não vierem a ser entregues no prazo. No caso de o período ser inferior a um mês, a multa deverá ser calculada “pro rata die”.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE pela correção de defeitos e imperfeições aparentes de construção não exclui a responsabilidade civil e ético-profissional pela solidez e segurança da construção, conforme previsto na legislação aplicável. Nesse caso, a CONTRATADA se compromete a corrigir, sem ônus para a PRIMEIRA PERMUTANTE ou para os adquirentes das suas Unidades Habitacionais, todos os vícios, defeitos e imperfeições de construção que forem constatados nas Unidades Habitacionais entregues à PRIMEIRA PERMUTANTE, bem como nas áreas comuns do empreendimento, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de averbação do habite-se.

CLÁUSULA OITAVA - DA ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS – Este instrumento particular será aperfeiçoado por Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças de Permuta e outras Avenças e levado, <indicar o cartório de registro competente>, após a aprovação, nos órgãos competentes, de todos os projetos, da elaboração completa do memorial de incorporação e da obtenção do alvará de construção do empreendimento.

CLÁUSULA NONA – DO PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO DA ESCRITURA DE PERMUTA – Após a assinatura deste Contrato Administrativo, a SEGUNDA PERMUTANTE terá até <indicar o prazo> meses para aprovação nos órgãos competentes, de todos os projetos, da elaboração e registro simultâneo do memorial de incorporação e da obtenção do alvará de construção do empreendimento, celebração e registro da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, juntamente com o registro das garantias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: A SEGUNDA PERMUTANTE estará sujeita a uma multa de 0,1% (um décimo por cento) do valor total da operação, por dia de atraso no atendimento de qualquer solicitação da PRIMEIRA PERMUTANTE, no descumprimento de cláusula do Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças. Esta multa está limitada a um total de 10% (dez por cento) do valor total da operação.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças deverá ser providenciada pela SEGUNDA PERMUTANTE e lavrada em cartório de notas, preferencialmente, da região do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO: A critério exclusivo da PRIMEIRA PERMUTANTE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a SEGUNDA PERMUTANTE manifeste expressamente seu interesse na prorrogação. Tal manifestação deve ocorrer por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Além disso, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação. A PRIMEIRA PERMUTANTE se reserva o direito de avaliar essas justificativas para determinar se são aceitáveis e justificam a prorrogação do prazo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO - Concluído o projeto, as pranchas/plantas do projeto, memorial de incorporação e os demais documentos gráficos deverão ser encaminhados para exame e aprovação da PRIMEIRA PERMUTANTE. Tal aprovação não exime seus autores das responsabilidades estabelecidas pelas normas, regulamentos e legislação pertinentes às atividades profissionais, sendo apenas preventiva, sem interferência na metodologia de trabalho do responsável técnico, e não gerará qualquer responsabilidade para a PRIMEIRA PERMUTANTE, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da SEGUNDA PERMUTANTE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso haja eventual atraso no cronograma, em razão dos serviços corretivos decorrentes dos apontamentos feitos pela fiscalização, não haverá suspensão do prazo previsto na Cláusula Nona, ficando obstado, à SEGUNDA PERMUTANTE, imputar qualquer responsabilidade à PRIMEIRA PERMUTANTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O cronograma de marcos temporais de interesse da PRIMEIRA PERMUTANTE está apresentado no quadro a seguir. A contagem dos prazos terá início com assinatura deste instrumento.

Evento	Descrição	Prazo
1	Estudo Preliminar ou Anteprojeto, Projeto Legal, Projetos Básicos, Projetos Executivos, Aprovação dos Projetos e Registro de Memorial de Incorporação e Vendas Iniciais.	até 18 meses
2	Obras, Habite-se e entrega das Unidades Habitacionais destinadas à FHE	até 42 meses

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS GARANTIAS – Em garantia do adimplemento das obrigações da presente operação, notadamente da obrigação de entregar à PRIMEIRA PERMUTANTE as UNIDADES HABITACIONAIS totalmente prontas e acabadas, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá apresentar, após a elaboração do memorial de incorporação e seleção das unidades pela PRIMEIRA

PERMUTANTE, garantia equivalente ao valor mínimo da operação em uma das modalidades abaixo ou combiná-las.

1. **Alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is)**, que poderá(ão) estar alugado(s), observados os seguintes critérios:
 - I. localizado em área urbana;
 - II. livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
 - III. os imóveis em garantia de alienação fiduciária poderão ser apresentados por terceiro garantidor, nos termos do que previsto na alínea “c” do caput desta cláusula; e
 - IV. o(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia deverão ser apresentados **acompanhados dos seguintes documentos**:
 - a) ficha preenchida para cada matrícula cartorária que compuser o(s) imóvel(is) ofertado(s), conforme modelo disponibilizado no edital de licitação;
 - b) matrícula(s) cartorária(s) com certidão de ônus, emitida(s) há menos de 30 (trinta) dias;
 - c) Certidão Vintenária;
 - d) Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;
 - e) no caso de terreno, deverá ser apresentada documentação técnica complementar, se existir, (topografia, sondagem...) que permita uma avaliação mais adequada do seu potencial; e
 - f) indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores quando forem vistoriar os imóveis.
2. **Fiança Bancária**, observados os seguintes critérios, cuja análise será realizada pela PRIMEIRA PERMUTANTE:
 - I. emitida por Banco habilitado a funcionar legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB), de comprovada solvência e pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança, conforme normas do Conselho Monetário Nacional e BCB;
 - II. a validade da carta fiança e as condições estabelecidas no subitem anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pela licitante, com disposição expressa de prorrogação automática;
 - III. a carta fiança deverá nomear a PRIMEIRA PERMUTANTE como beneficiária, ser devidamente assinada pelos administradores do banco emissor e prever a renúncia ao benefício de ordem, conforme artigo 828 do Código Civil;
 - IV. no caso de parcelamento do custo da carta fiança, deverá ser comprovado o adimplemento de todas as parcelas na periodicidade de pagamento contratada, sob pena de aplicação de penalidade;
 - V. a contratada deverá comprovar a quitação integral da fiança bancária, simultaneamente à celebração da escritura de permuta, sob pena de o imóvel não ser transferido pela PRIMEIRA PERMUTANTE;

- VI. o inadimplemento parcial ou total do custo da fiança bancária apresentada ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula Décima Nona;
 - VII. a PRIMEIRA PERMUTANTE poderá recusar a garantia ofertada se não forem cumpridos os requisitos estabelecidos no parágrafo segundo desta Cláusula;
 - VIII. a garantia, por meio de fiança bancária, deverá ser apresentada acompanhada dos seguintes documentos:
 - a) carta de fiança bancária;
 - b) balanço patrimonial com notas explicativas do fiador;
 - c) certidão do Banco Central do Brasil autorizando o funcionamento da instituição fiadora.
3. **Terceiro garantidor (Interveniente Garantidora)**, pessoa física ou jurídica proprietária de imóvel(is), que garantirá a íntegra do cumprimento das obrigações contratuais, observadas as seguintes condições:
- I. os imóveis apresentados pelo terceiro garantidor deverão observar as mesmas condições previstas no item 1 desta cláusula;
 - II. os imóveis responderão pelo integral cumprimento das obrigações contratuais.
4. **Seguro Garantia Permuta Imobiliária**, com cobertura para garantia do cumprimento de todos os compromissos estabelecidos no contrato de permuta observadas as seguintes condições especiais:
- I. Seguros Adicionais que contemplem coberturas para Riscos de Engenharia, Responsabilidade Civil, Danos Morais, Lucros Cessantes, Danos Por Erros de Projetos, Riscos Cibernéticos, Riscos Políticos e Contra Atos Terroristas, Contra Violação de Propriedade Intelectual (compliance), Contra Violação de Confidencialidade (violação de dados); e
 - II. o Seguro Garantia Permuta Imobiliária e o acréscimo dos Seguros Adicionais deverão contemplar todas as obrigações contratuais e as coberturas previstas no inciso I desta alínea, garantindo 100% do valor do terreno, de acordo com a Cláusula Terceira.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A avaliação da garantia observará os seguintes requisitos.

- a) No caso de alienação fiduciária, o(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia passará(ão) por avaliações jurídica e física, sendo certo que as benfeitorias existentes serão consideradas.
- b) Em caso de carta fiança, a instituição emissora passará por avaliação para verificar o cumprimento dos requisitos estipulados no item “2” desta cláusula.
- c) A aceitação desta garantia será condicionada a análise das condições estabelecidas pelo fiador.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá recusar a garantia ofertada nas seguintes hipóteses:

- a) imóvel que possua algum embaraço como ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
- b) localização do imóvel que desfavoreça sua comercialização;
- c) banco emissor de carta fiança que não cumpra os requisitos estabelecidos no item “2” desta cláusula;

- d) condições estabelecidas na carta fiança que inviabilizam ou dificultam a execução da garantia;
- e) carta fiança com prazo de validade incorreto ou que estabeleça benefício de ordem;
- f) carta fiança cujo documento de comprovação não cumpra as formalidades essenciais ao pacto realizado;
- g) carta fiança que exclua da cobertura multa eventualmente aplicada ou indenização devida;
- h) condições estabelecidas na apólice que não observem todos os requisitos previstos no Edital e no contrato, como: exclusão ou omissão de coberturas que deveriam ser pactuadas com a seguradora necessárias para garantir os riscos do inadimplemento;
- i) apólice que contenha condições obscuras, que possam gerar dúvida acerca do ato ou fato que defina a expectativa, exigências e critérios para comunicação e cobertura do sinistro; e
- j) apólice com prazo inferior ao termo contratado ou que permita que algum período ou sinistro fique descoberto; entre outras.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se houver recusa da primeira proposta de garantia ou se esta não possuir valor suficiente, a PRIMEIRA PERMUTANTE comunicará a contratada, que poderá indicar nova proposta de garantia, utilizando, inclusive, outra modalidade combinada, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após a publicação da ata.

PARÁGRAFO QUARTO - A licitante deverá manter a integridade e a validade da garantia durante toda a vigência do Contrato, estando obrigada, independentemente de prévia notificação, a renovar o prazo de validade das modalidades anuais antes do seu vencimento e encaminhar a comprovação à PRIMEIRA PERMUTANTE. Assim, será assegurada a manutenção de forma ininterrupta da garantia de execução contratual.

PARÁGRAFO QUINTO— Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá reforçar o valor ou substituí-la no prazo de 30 (trinta) dias a partir da efetiva utilização ou de comunicação pela PRIMEIRA PERMUTANTE, independentemente de disputa/discussão, judicial ou administrativa, de dolo ou culpa.

PARÁGRAFO SEXTO – A licitante deverá submeter, à aprovação da PRIMEIRA PERMUTANTE, a modificação no conteúdo da carta de fiança, bem como eventual substituição da garantia por quaisquer das modalidades admitidas.

PARÁGRAFO SÉTIMO - A(s) garantia(s) ofertada(s) somente será(ão) liberada(s) à licitante após a execução de todas as obrigações contratuais.

PARÁGRAFO OITAVO - A PRIMEIRA PERMUTANTE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá autorizar a liberação parcial da garantia proporcionalmente às UNIDADES HABITACIONAIS recebidas.

PARÁGRAFO NONO - Em caso de inadimplemento, a PRIMEIRA PERMUTANTE executará a garantia constituída, conforme a legislação pertinente.

PARÁGRAFO DÉCIMO - A garantia de execução contratual poderá ser utilizada nos casos em que a SEGUNDA PERMUTANTE:

- a) não cumprir as obrigações definidas na Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças de Compra e Venda;
- b) não proceder ao pagamento das multas que lhe forem aplicadas; e
- c) não efetuar, no prazo devido, o pagamento de obrigações pecuniárias e outras indenizações devidas à PRIMEIRA PERMUTANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA SUBCONTRATAÇÃO PARCIAL – A subcontratação parcial será admitida mediante aprovação prévia e expressa da PRIMEIRA PERMUTANTE, com relação a serviços que, por seu grau de especialização, requeiram o concurso de firmas ou profissionais especialmente habilitados, mantida a responsabilidade direta da SEGUNDA PERMUTANTE com a PRIMEIRA PERMUTANTE. É expressamente vedada a subcontratação integral do objeto pactuado.

PARÁGRAFO ÚNICO - Não poderá ser subcontratada empresa que tenha participado da Licitação de nº 91044/2026.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA CONCESSÃO DE FINANCIAMENTO PARA OS ADQUIRENTES - As partes acordam que a Fundação Habitacional do Exército – FHE, ou entidade por ela gerida, será a primeira opção na concessão de financiamento aos adquirentes de unidades imobiliárias no empreendimento a ser edificado pela SEGUNDA PERMUTANTE, ficando a cargo exclusivo daqueles adquirentes, a escolha da instituição financeira que irá contratar tal financiamento, não tendo a SEGUNDA PERMUTANTE, qualquer responsabilidade sobre a decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA SEGUNDA PERMUTANTE – Constituem obrigações da SEGUNDA PERMUTANTE, além daquelas previstas no edital de convocação e na legislação de regência, o dever de arcar com:

- a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças e o registro da transferência do terreno da PRIMEIRA PERMUTANTE no competente cartório de imóvel;
- b) as custas cartorárias para escrituração, registro ou averbação do cancelamento da constituição de Garantia Real Fiduciária nos cartórios de registro de imóveis competentes;
- c) os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários à averbação do Habite-se, registros do memorial de incorporação; registro de convenção e instituição do condomínio;
- d) despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, IPTU e todos os gastos das UNIDADES HABITACIONAIS ofertadas até a data da transmissão da propriedade para a PRIMEIRA PERMUTANTE;
- e) despesas, responsabilidades e obrigações relacionadas aos terrenos, após a lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças; e
- f) o integral custeio do empreendimento imobiliário, a ser edificado no lote da PRIMEIRA PERMUTANTE, bem como das unidades autônomas dele integrantes, inclusive àquelas a serem entregues à PRIMEIRA PERMUTANTE, até a efetiva conclusão das obras, que estará caracterizada com a expedição do Auto de Conclusão (Habite-se) e entrega das chaves.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA PRIMEIRA PERMUTANTE – Constituem obrigações da PRIMEIRA PERMUTANTE, além daquelas previstas no edital de convocação e na legislação de regência, o dever de arcar com:

- a) todas as despesas notariais de registro de imóveis das UNIDADES HABITACIONAIS futuras que lhe cabem, recebidas na mesma incorporação, tais como o ITBI relativo à entrega das referidas unidades, custas e emolumentos de oficial de registro de imóveis e de tabelionato de notas;
- b) todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a formalização da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças e transferência definitiva dos terrenos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA MATRIZ DE RISCOS - As partes reconhecem a importância da Matriz de Riscos elaborada para a identificação, avaliação e mitigação dos riscos associados ao empreendimento e anuem com os termos estabelecidos pela PRIMEIRA PERMUTANTE com a assinatura do presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Matriz de Riscos, a Estrutura Analítica dos Riscos (EAR) e o Dicionário da EAR são apêndices deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A Matriz de Riscos contém os seguintes elementos:

- a) identificação dos riscos potenciais;
- b) medidas de mitigação propostas para cada risco; e
- c) responsáveis pela implementação das medidas de mitigação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS ALTERAÇÕES - Eventuais alterações deverão ser procedidas mediante a celebração de Termo Aditivo, a critério da PRIMEIRA PERMUTANTE, observadas as atualizações de prazos e dos valores assegurados pela garantia.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Não darão ensejo a reequilíbrio econômico-financeiro (revisão contratual) eventos previsíveis, como chuvas sazonais, variação sazonal de preços de insumos, ou dissídios coletivos de empregados.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O equilíbrio econômico-financeiro (REF) inicial do contrato poderá ser solicitado em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe ou em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato tal como pactuado, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida no contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Também poderá ser solicitado REF por ocorrência de evento superveniente alocado na matriz de riscos como de responsabilidade da PRIMEIRA PERMUTANTE.

PARÁGRAFO QUARTO - O REF pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos administrativos perante órgão públicos ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias à SEGUNDA PERMUTANTE, alocadas na Matriz de Riscos.

PARÁGRAFO QUINTO - A Lei 14.133/2021 prevê a repartição objetiva de riscos por meio da Matriz de Riscos, na qual eventos alocados como responsabilidade da SEGUNDA PERMUTANTE não permitem pleitear o REF.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PENALIDADES - Sem prejuízo das demais regras previstas no Edital de convocação e na Lei de Licitações, a SEGUNDA PERMUTANTE será responsabilizada pelo cometimento das seguintes infrações:

- a) não lavrar a Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças dentro do prazo estabelecido;
- b) der causa à inexecução parcial da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças; e
- c) praticar atos que atrasem ou comprometam a execução ou a entrega das Unidades Habitacionais em construção sem motivo justificado.

PARÁGRAFO PRIMEIRO –A prática das infrações discriminadas nas alíneas anteriores dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal:

- a) advertência: quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
- b) multa de:
 - I. 0,1% (um décimo por cento) do valor total da operação, por dia de atraso no atendimento de qualquer solicitação da PRIMEIRA PERMUTANTE, no cumprimento de qualquer cláusula do Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças. Esta multa está limitada a um total de 10% do valor total da operação;
 - II. 10% (dez por cento) do valor da operação no caso de não atendimento de qualquer solicitação da PRIMEIRA PERMUTANTE, no cumprimento de qualquer cláusula do Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças;
 - III. 1% (um por cento) do valor proporcional às(s) unidade(s) imobiliária(s), mensalmente, que porventura não vier(em) a ser entregue(s) no prazo. No caso de o período ser inferior a um mês deverá ser calculado o "pro rata die", e
 - IV. 10% (dez por cento) do valor da operação no caso de rescisão contratual, em razão de qualquer das situações elencadas na alínea "c" deste parágrafo, à exceção daquela contida no inciso VI da alínea "c" deste parágrafo, não sendo esta cumulativa com o estipulado na cláusula vigésima deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Considera-se como não atendimento o atraso superior a 50% do prazo inicialmente pela PRIMEIRA PERMUTANTE, sem justificativa aceita.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Será considerada justificativa para atraso na entrega das Unidades Habitacionais a construir, quando for o caso, a critério da PRIMEIRA PERMUTANTE, a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que implique em paralisação (fenômenos de natureza geológica, hídrica ou semelhante).

PARÁGRAFO QUARTO - Não serão admitidas como justificativas para atraso na entrega das Unidades Habitacionais a construir:

- I. falta de material na praça ou defeito verificado naquele já adquirido;
- II. chuvas, exceto as que, comprovadamente, tenham impedido a execução dos trabalhos, servindo como prova dessa circunstância o registro no Livro de Ordem;
- III. problemas relacionados com equipamentos;

- IV. interdição, determinada pelas autoridades públicas, quando motivadas por culpa da construtora ou de suas subempreiteiras;
- V. acidentes ou falhas técnicas de responsabilidade da construtora; e
- VI. qualquer outra causa de natureza semelhante às enumeradas.

PARÁGRAFO QUINTO - Na aplicação das sanções, serão considerados:

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
- IV. os danos que dela provierem para a PRIMEIRA PERMUTANTE.

PARÁGRAFO SEXTO - A SEGUNDA PERMUTANTE poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções previstas no contrato no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação.

PARÁGRAFO SÉTIMO - As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RESOLUTIVA – Caso a referida Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças não possa ser lavrada por motivos alheios e/ou sem que haja culpa das partes, restará à desistência da presente operação, hipótese em que as partes retornarão ao seu *status quo ante*.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – RESCISÃO - O presente instrumento poderá ser rescindido pela PRIMEIRA PERMUTANTE, a qualquer tempo, após a devida Notificação, sem que caiba à SEGUNDA PERMUTANTE indenização a qualquer título ou direito à retenção, pelos seguintes motivos:

- a) cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
- b) óbice ao acompanhamento da obra pela PRIMEIRA PERMUTANTE, consoante o disposto na Cláusula Décima;
- c) recusa em cumprir as prescrições da PRIMEIRA PERMUTANTE;
- d) paralisação dos serviços, sem justa causa e prévia comunicação à PRIMEIRA PERMUTANTE;
- e) cometimento reiterado de falhas na execução do contrato;
- f) a fusão, cisão ou incorporação da SEGUNDA PERMUTANTE, que afetem a boa execução do contrato;
- g) a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da SEGUNDA PERMUTANTE;
- h) a dissolução das Sociedades da SEGUNDA PERMUTANTE; e
- i) razões de interesse público, justificadas pela PRIMEIRA PERMUTANTE.

PARÁGRAFO ÚNICO – Havendo desistência por parte da PRIMEIRA PERMUTANTE da conclusão do presente negócio ou não sendo lavrada a Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças por sua culpa, a PRIMEIRA PERMUTANTE deverá restituir todos os valores comprovadamente gastos pela SEGUNDA PERMUTANTE relativos ao cumprimento deste contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DAS SITUAÇÕES DIVERSAS - Fica estabelecido que quaisquer ações judiciais decorrentes de fatores imputáveis à SEGUNDA PERMUTANTE serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA – O presente contrato terá vigência desde a data de sua assinatura, até ____ de _____ de 20__.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE – Este instrumento particular é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses de resolução contratual indicadas na Cláusula Décima Segunda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO - Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente instrumento, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento.

<data e local>.

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE
PRIMEIRA PERMUTANTE

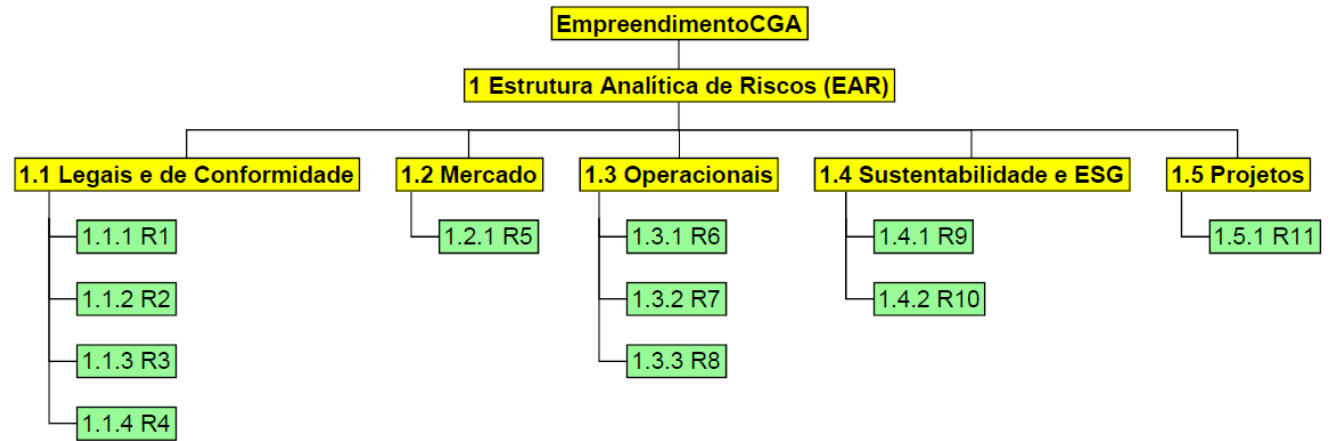
.....
SEGUNDA PERMUTANTE

.....
Interveniente Garantidora da SEGUNDA PERMUTANTE

Testemunhas

Apêndice – A – Matriz

Apêndice-B – Estrutura Analítica de Riscos (EAR)



Apêndice-C – Dicionário da Estrutura Analítica de Riscos (EAR)

EAR	Nome
1.1.1	R1
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição: Alteração da legislação, regulamentos e normas que causem novos encargos ou obrigações ao empreendedor.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Novos requisitos ambientais: Mudanças nas leis ambientais podem exigir a implementação de novas medidas de mitigação, preservação ou recuperação ambiental. * Alterações urbanísticas: Novas normas urbanísticas podem impor mudanças no planejamento do loteamento, como a necessidade de áreas verdes adicionais ou alterações na infraestrutura. * Aumento de custos: A implementação de novos encargos ou obrigações pode gerar custos adicionais não previstos inicialmente. * Atrasos no cronograma: A necessidade de ajustar o projeto para cumprir com as novas exigências pode causar atrasos na execução das obras. </p> <p>Impacto na viabilidade do projeto: Dependendo da magnitude das mudanças, a viabilidade financeira e operacional do empreendimento pode ser comprometida.</p> <p>Tratamento: Mitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco: <ul style="list-style-type: none"> * Monitoramento contínuo da legislação: Manter um acompanhamento constante das mudanças na legislação, regulamentos e normas que possam impactar o projeto. * Consultoria jurídica especializada: Contar com o apoio de advogados especializados em direito urbanístico e ambiental para avaliar o impacto das mudanças legais e orientar na adaptação do projeto. * Flexibilidade no planejamento: Desenvolver um planejamento flexível que permita ajustes rápidos no projeto em resposta a mudanças na legislação. * Reserva financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir custos adicionais decorrentes de novas obrigações legais. * Comunicação com stakeholders: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os stakeholders sobre as mudanças legais e suas implicações para o projeto. * Revisões periódicas do projeto: Realizar revisões periódicas do projeto para garantir que ele esteja em conformidade com as normas e regulamentos mais recentes. * Planos de contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com possíveis atrasos e custos adicionais decorrentes de mudanças na legislação. </p> <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação: A Lei nº 14.133/2021, conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aborda o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos em seus artigos 124 a 136. Aqui estão alguns pontos principais: 1. **Alterações Unilaterais pela Administração**: A Administração pode modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação técnica ou quantitativa do objeto contratado, desde que respeitados os limites legais¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/).</p>	

2. **Reequilíbrio Consensual**: O reequilíbrio pode ser acordado entre as partes em casos de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou eventos imprevisíveis que inviabilizem a execução do contrato conforme pactuado²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).
3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado¹(<https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/>).
4. **Repartição de Riscos**: A lei prevê a repartição objetiva de riscos por meio da matriz de riscos, onde eventos alocados como responsabilidade do contratado não permitem pleitear o reequilíbrio econômico-financeiro²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).
5. **Indenização**: Se a execução do contrato se tornar impossível devido a eventos supervenientes, o contrato pode ser extinto, mas o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro pode resultar em indenização²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).

Fonte:

- (1) Heinen: Reequilíbrio econômico-financeiro na Lei de Licitações. <https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/>.
- (2) 6.2.2.1.1. Reequilíbrio econômico-financeiro (recomposição ou revisão). <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>.

EAR	Nome
1.1.2	R2
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição: Mudanças tributárias alterando os custos da obra, exceto alterações do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido.</p> <p>Materialização: * Aumento de impostos sobre materiais de construção: Isso pode elevar os custos dos insumos necessários para a obra. * Novas taxas ou contribuições: Podem ser criadas novas taxas específicas para o setor de construção ou para o uso do solo. * Alterações nas alíquotas de impostos existentes: Mudanças nas alíquotas de impostos como ICMS, ISS, IPI, entre outros, podem impactar diretamente os custos.</p> <p>Tratamento: Mitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco: * Cláusulas contratuais de revisão de preço: Incluir cláusulas nos contratos com fornecedores e prestadores de serviços que permitam revisão de preços em caso de mudanças tributárias. * Reserva financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir possíveis aumentos de custos decorrentes de mudanças tributárias. * Planejamento tributário: Realizar um planejamento tributário detalhado para identificar oportunidades de redução de custos e otimização fiscal. * Monitoramento constante: Acompanhar de perto as mudanças na legislação tributária para se antecipar a possíveis impactos e ajustar o planejamento do empreendimento conforme necessário. * Consultoria especializada: Contar com o apoio de consultores tributários para obter orientações específicas e atualizadas sobre a legislação e suas implicações.</p> <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação: A Lei nº 14.133/2021, conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aborda o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos em seus artigos 124 a 136. Aqui estão alguns pontos principais: 1. **Alterações Unilaterais pela Administração**: A Administração pode modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação técnica ou quantitativa do objeto contratado, desde que respeitados os limites legais¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 2. **Reequilíbrio Consensual**: O reequilíbrio pode ser acordado entre as partes em casos de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou eventos imprevisíveis que inviabilizem a execução do contrato conforme pactuado²(https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/). 3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 4. **Repartição de Riscos**: A lei prevê a repartição objetiva de riscos por meio da matriz de riscos, onde eventos alocados como responsabilidade do contratado não permitem pleitear o reequilíbrio econômico-</p>	

financeiro²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).

5. ****Indenização****: Se a execução do contrato se tornar impossível devido a eventos supervenientes, o contrato pode ser extinto, mas o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro pode resultar em indenização²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).

Fonte:

(1) Heinen: Reequilíbrio econômico-financeiro na Lei de Licitações. <https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/>.

(2) 6.2.2.1.1. Reequilíbrio econômico-financeiro (recomposição ou revisão).
<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>.

EAR	Nome
1.1.3	R3
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição: Risco de solicitação de obras de contrapartidas, não previstas no negócio, por parte da Administração Municipal.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Exigências Adicionais: A Administração Municipal pode solicitar a construção de infraestrutura adicional, como escolas, postos de saúde, ou melhorias em vias públicas, que não estavam previstas inicialmente. * Ajustes em Projetos Existentes: Pode haver pedidos para modificar ou ampliar projetos já aprovados, como redes de esgoto, abastecimento de água ou iluminação pública. * Contribuições Financeiras: A Administração pode exigir contribuições financeiras para obras públicas ou melhorias urbanas na área do empreendimento. <p>Tratamento: Mitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Negociação Antecipada: Negociar com a Administração Municipal desde o início do projeto para definir claramente as contrapartidas e evitar surpresas futuras. * Cláusulas Contratuais: Incluir cláusulas no contrato que limitem as contrapartidas a serem fornecidas, especificando quais obras ou contribuições são de responsabilidade do Empreendedor. * Reserva Financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir possíveis exigências adicionais que possam surgir durante o desenvolvimento do projeto. * Engajamento com a Comunidade: Manter um diálogo aberto com a comunidade local e a Administração Municipal para entender suas necessidades e expectativas, e assim, antecipar possíveis solicitações. * Consultoria Especializada: Contar com o apoio de consultores especializados em direito urbanístico e planejamento urbano para orientar sobre as melhores práticas e prevenir litígios. <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de alocação:</p> <ul style="list-style-type: none"> * No cálculo do valor do terreno, considerou-se que o valor das obras de contrapartida e obras não inerentes ao loteamento, será a construção da Avenida Arterial Principal que corta todo o empreendimento, suas Obras de Artes Especiais e Estacionamentos para manutenções e serviços. Exigências além dessas, serão compartilhados entre as partes, na proporção de sua participação no negócio, mediante a celebração de termo aditivo de reequilíbrio econômico-financeiro ao Contrato. 	

EAR	Nome
1.1.4	R4
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição: Ato oficial que prejudique o empreendimento (Fato do Príncipe).</p> <p>Materialização: A materialização do risco de um ato oficial que prejudique o empreendimento, conhecido como Fato do Príncipe, ocorre quando uma decisão administrativa ou governamental inesperada impacta negativamente o projeto. Isso pode incluir mudanças em regulamentações, desapropriações, ou outras ações que alterem significativamente as condições inicialmente previstas para o empreendimento..</p> <p>Tratamento: Mitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cláusulas Contratuais de Proteção: Incluir cláusulas específicas nos contratos que permitam a revisão ou rescisão do contrato em caso de Fato do Príncipe. Isso pode ajudar a proteger os interesses do empreendedor e buscar uma compensação adequada. 2. Seguro de Riscos Políticos: Contratar seguros que cubram riscos políticos e administrativos. Esses seguros podem oferecer uma compensação financeira em caso de atos governamentais que prejudiquem o empreendimento. 3. Monitoramento e Análise de Riscos: Manter um acompanhamento constante das mudanças legislativas e regulatórias que possam afetar o empreendimento. Isso permite uma resposta rápida e a adoção de medidas preventivas. 4. Negociação com Autoridades: Estabelecer um canal de comunicação aberto com as autoridades locais e governamentais para negociar possíveis soluções ou compensações em caso de atos que prejudiquem o empreendimento. <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação: A Lei nº 14.133/2021, conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aborda o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos em seus artigos 124 a 136. Aqui estão alguns pontos principais:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. **Alterações Unilaterais pela Administração**: A Administração pode modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação técnica ou quantitativa do objeto contratado, desde que respeitados os limites legais¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 2. **Reequilíbrio Consensual**: O reequilíbrio pode ser acordado entre as partes em casos de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou eventos imprevisíveis que inviabilizem a execução do contrato conforme pactuado²(https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/). 3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 4. **Repartição de Riscos**: A lei prevê a repartição objetiva de riscos por meio da matriz de riscos, onde eventos alocados como responsabilidade do contratado não permitem pleitear o reequilíbrio econômico-financeiro²(https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/). 5. **Indenização**: Se a execução do contrato se tornar impossível devido a eventos supervenientes, o contrato pode ser extinto, mas o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro pode resultar em indenização²(https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/). 	

Fonte:

(1) Heinen: Reequilíbrio econômico-financeiro na Lei de Licitações. <https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/>.

(2) 6.2.2.1.1. Reequilíbrio econômico-financeiro (recomposição ou revisão). <https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>.

EAR	Nome
1.2.1	R5
Notas	
<p>Categoria: Mercado.</p> <p>Descrição: Alterações na situação econômica do país que provoquem impacto no fluxo de caixa do empreendimento.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Redução na demanda: Em tempos de crise econômica, a demanda por novos lotes pode diminuir, afetando as vendas e, conseqüentemente, o fluxo de caixa. * Aumento dos custos: Inflação e aumento dos custos de materiais e mão de obra podem elevar os gastos do empreendimento, pressionando o fluxo de caixa. * Dificuldade de financiamento: Em uma economia instável, pode haver restrições de crédito, dificultando o acesso a financiamentos tanto para a empresa quanto para os compradores dos lotes. <p>Tratamento: Nitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Diversificação de fontes de receita: Buscar outras fontes de receita, como a venda de serviços adicionais ou parcerias estratégicas, pode ajudar a manter o fluxo de caixa positivo. (Empreendedora) * Gestão eficiente de custos: Implementar uma gestão rigorosa dos custos, buscando sempre a eficiência e a redução de desperdícios. (Empreendedora) * Reserva de contingência: Manter uma reserva financeira para enfrentar períodos de baixa demanda ou aumento de custos inesperados. (Empreendedora) * Monitoramento constante do mercado: Acompanhar de perto as tendências econômicas e ajustar as estratégias de venda e marketing conforme necessário. (Empreendedora) * Flexibilidade nos contratos: Negociar cláusulas contratuais que permitam ajustes em caso de mudanças significativas na economia, como revisão de preços ou prazos de pagamento. (Empreendedora) * Reequilíbrio econômico-financeiro (REF): Em contratos administrativos, é possível solicitar o REF para compensar os impactos de mudanças significativas supervenientes. Entende-se como significativo mudanças acima de 4% do previsto. Isso pode ser feito mediante a comprovação do aumento de custos decorrente de fatos supervenientes. Resposta compartilhada com a FHE. As demais respostas são exclusivas do empreendedor. <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação: A Lei nº 14.133/2021, conhecida como a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, aborda o reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos administrativos em seus artigos 124 a 136. Aqui estão alguns pontos principais:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. **Alterações Unilaterais pela Administração**: A Administração pode modificar unilateralmente o contrato para melhor adequação técnica ou quantitativa do objeto contratado, desde que respeitados os limites legais¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 2. **Reequilíbrio Consensual**: O reequilíbrio pode ser acordado entre as partes em casos de força maior, caso fortuito, fato do príncipe ou eventos imprevisíveis que inviabilizem a execução do contrato conforme pactuado²(https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/). 3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/). 	

4. ****Repartição de Riscos****: A lei prevê a repartição objetiva de riscos por meio da matriz de riscos, onde eventos alocados como responsabilidade do contratado não permitem pleitear o reequilíbrio econômico-financeiro²(<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>).

Fonte:

(1) Heinen: Reequilíbrio econômico-financeiro na Lei de Licitações. <https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/>.

(2) 6.2.2.1.1. Reequilíbrio econômico-financeiro (recomposição ou revisão).

<https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/>.

EAR	Nome
1.3.1	R6
Notas	
<p>Categoria: Operacionais.</p> <p>Descrição: Falta de aprovação do alvará de execução do projeto pelos órgãos competentes.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos no Cronograma: A falta de aprovação pode atrasar significativamente o início das obras, impactando o cronograma do projeto. * Custos Adicionais: A necessidade de revisões e reenvio de documentos pode gerar custos adicionais. * Paralisação das Obras: Iniciar obras sem o alvará pode resultar em paralisações forçadas e multas. * Perda de Credibilidade: Problemas com a aprovação podem afetar a reputação da empresa junto a investidores e parceiros. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de obtenção do alvará com antecedência, considerando possíveis atrasos e exigências adicionais. * Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de profissionais especializados em licenciamento e aprovação de projetos para garantir que todos os requisitos sejam atendidos. * Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências dos órgãos competentes. * Diálogo com Autoridades: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com os órgãos responsáveis pela aprovação, buscando entender e atender todas as exigências. * Monitoramento Contínuo: Acompanhar de perto o andamento do processo de aprovação, respondendo prontamente a quaisquer solicitações ou exigências adicionais. * Flexibilidade no Projeto: Estar preparado para fazer ajustes no projeto, se necessário, para atender às exigências dos órgãos competentes. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.3.2	R7
Notas	
<p>Categoria: Operacionais.</p> <p>Descrição: Demora na mobilização inicial da empresa, sem culpa do empreendedor.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Atraso no Início das Obras: A construção pode começar mais tarde do que o previsto, impactando todo o cronograma do projeto. * Custos Adicionais: Atrasos podem gerar custos extras, como multas contratuais e outras despesas. * Impacto na Reputação: A percepção negativa dos investidores e clientes pode afetar a reputação do empreendedor. </p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planejamento Antecipado: <ul style="list-style-type: none"> * Cronograma Detalhado: Desenvolver um cronograma detalhado que inclua todas as etapas de mobilização e possíveis contingências. * Contratos Claros: Estabelecer contratos claros com fornecedores e prestadores de serviços, incluindo cláusulas de penalidade por atrasos. 2. Gestão de Fornecedores: <ul style="list-style-type: none"> * Seleção Rigorosa: Escolher fornecedores e parceiros com histórico comprovado de cumprimento de prazos. * Monitoramento Contínuo: Manter um acompanhamento constante do progresso dos fornecedores e prestadores de serviços. 3. Comunicação Eficaz: <ul style="list-style-type: none"> * Reuniões Regulares: Realizar reuniões periódicas com todas as partes envolvidas para garantir alinhamento e resolver problemas rapidamente. * Transparência: Manter todas as partes interessadas informadas sobre o status da mobilização e quaisquer desafios enfrentados. 4. Tecnologia e Ferramentas: <ul style="list-style-type: none"> * Software de Gerenciamento de Projetos: Utilizar ferramentas de software para monitorar o progresso e identificar atrasos antecipadamente. * Automação Logística: Implementar soluções de automação para melhorar a eficiência logística e reduzir o tempo de mobilização. 5. Plano de Contingência: <ul style="list-style-type: none"> * Ações de Mitigação: Desenvolver um plano de contingência que inclua ações específicas para lidar com atrasos, como a contratação de fornecedores alternativos. * Recursos de Reserva: Manter recursos de reserva, como materiais e equipamentos, para uso em caso de atrasos. * Seguros: contratar seguro contra riscos de engenharia. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.3.3	R8
Notas	
<p>Categoria: Operacionais.</p> <p>Descrição: Dificuldade de contratação de mão-de-obra por parte da empresa empreendedora.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos no Cronograma: A falta de trabalhadores qualificados pode atrasar a execução das obras, impactando o cronograma do projeto. * Custos Adicionais: A necessidade de contratar mão-de-obra de emergência ou pagar salários mais altos pode aumentar os custos do projeto. * Qualidade Inferior: A contratação de trabalhadores menos qualificados pode resultar em problemas de qualidade e necessidade de retrabalho. * Impacto na Reputação: Problemas recorrentes com a contratação de mão-de-obra podem afetar a reputação da empresa junto a investidores e clientes. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planejamento Antecipado: <ul style="list-style-type: none"> * Mapeamento de Necessidades: Identificar antecipadamente as necessidades de mão-de-obra para cada fase do projeto e planejar a contratação de acordo. * Parcerias com Instituições de Ensino: Estabelecer parcerias com escolas técnicas e universidades para atrair novos talentos e garantir um fluxo constante de trabalhadores qualificados. 2. Capacitação e Treinamento: <ul style="list-style-type: none"> * Programas de Treinamento: Implementar programas de treinamento e capacitação para desenvolver as habilidades dos trabalhadores existentes e novos contratados. * Treinamento no Local: Oferecer treinamento prático no canteiro de obras para garantir que os trabalhadores estejam preparados para as tarefas específicas do projeto. 3. Melhoria das Condições de Trabalho: <ul style="list-style-type: none"> * Benefícios e Incentivos: Oferecer benefícios adicionais e incentivos para atrair e reter trabalhadores qualificados. * Ambiente de Trabalho Seguro: Garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável para aumentar a satisfação e a produtividade dos trabalhadores. 4. Tecnologia e Automação: <ul style="list-style-type: none"> * Automação de Processos: Implementar tecnologias de automação para reduzir a dependência de mão-de-obra e aumentar a eficiência. * Ferramentas de Gestão de Recursos Humanos: Utilizar software de gestão de recursos humanos para otimizar o processo de recrutamento e seleção. 5. Gestão de Riscos: <ul style="list-style-type: none"> * Plano de Contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com a escassez de mão-de-obra, incluindo a contratação de trabalhadores temporários ou terceirizados. * Monitoramento Contínuo: Monitorar continuamente o mercado de trabalho e ajustar as estratégias de contratação conforme necessário. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.4.1	R9
Notas	
<p>Categoria: Sustentabilidade e ESG.</p> <p>Descrição: Danos Ambientais, Hidrológicos ou Geológicos.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Contaminação do Solo e da Água: Atividades de construção ou operação podem resultar na liberação de substâncias nocivas, contaminando o solo e os corpos d'água próximos. * Erosão e Deslizamentos de Terra: Obras de terraplenagem e movimentação de solo podem causar erosão e deslizamentos, especialmente em áreas com topografia acidentada ou solos instáveis. * Alterações no Fluxo de Água: A construção de infraestruturas pode alterar o fluxo natural de rios e córregos, causando inundações ou secas em áreas adjacentes. * Perda de Biodiversidade: A destruição de habitats naturais pode levar à perda de biodiversidade, afetando espécies de flora e fauna locais. * Emissões de Poluentes: A operação de máquinas e veículos pode gerar emissões de poluentes atmosféricos, contribuindo para a degradação da qualidade do ar. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Estudos Ambientais Pré-Obra: Realizar estudos de impacto ambiental, hidrológico e geológico antes do início das obras para identificar e avaliar os riscos potenciais. * Planejamento e Design Sustentável: Desenvolver o projeto com práticas de design sustentável, minimizando a interferência no meio ambiente e utilizando tecnologias de baixo impacto. * Medidas de Controle de Erosão: Implementar medidas de controle de erosão, como plantio de vegetação, construção de muros de contenção e uso de geotêxteis para estabilizar o solo. * Gestão de Resíduos: Estabelecer um plano de gestão de resíduos sólidos e líquidos, garantindo a coleta, tratamento e disposição adequados para evitar contaminação. * Monitoramento Contínuo: Implementar um sistema de monitoramento contínuo para acompanhar os impactos ambientais durante todas as fases do projeto, permitindo a identificação e correção rápida de problemas. * Planos de Contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com emergências ambientais, como derramamentos de substâncias químicas ou deslizamentos de terra. * Educação e Treinamento: Oferecer treinamento regular para a equipe sobre práticas ambientais responsáveis e procedimentos de emergência. * Consultoria Especializada: Contratar consultores ambientais e geotécnicos para fornecer orientação e garantir a conformidade com as normas e regulamentos ambientais. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.4.2	R10
Notas	
<p>Categoria: Sustentabilidade e ESG.</p> <p>Descrição: Não obtenção ou demora na obtenção de licenças ambientais por culpa exclusiva do empreendedor.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos no Cronograma: A falta de licenças ambientais pode atrasar o início ou a continuidade das obras, impactando o cronograma do projeto. * Multas e Sanções: A realização de atividades sem as devidas licenças pode resultar em multas e outras sanções administrativas. Interrupção das Atividades: As autoridades ambientais podem ordenar a paralisação das atividades até que as licenças sejam obtidas. <ul style="list-style-type: none"> * Danos à Reputação: A percepção pública negativa pode afetar a imagem do empreendedor, especialmente em relação à responsabilidade ambiental. * Custos Adicionais: A necessidade de corrigir falhas e reapresentar documentos pode gerar custos adicionais significativos. Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: <ul style="list-style-type: none"> * Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de obtenção de licenças ambientais com antecedência, garantindo tempo suficiente para atender a todas as exigências legais. * Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de consultores ambientais para orientar e garantir a conformidade com as exigências legais. * Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências dos órgãos competentes. * Monitoramento Contínuo: Acompanhar de perto o andamento do processo de licenciamento e responder prontamente a quaisquer solicitações ou exigências adicionais dos órgãos reguladores. * Treinamento de Funcionários: Promover treinamentos regulares para funcionários sobre as exigências do licenciamento ambiental e a importância de cumpri-las. * Comunicação com Autoridades: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com as autoridades ambientais para esclarecer dúvidas e reportar o cumprimento das exigências. * Auditorias Internas: Realizar auditorias internas periódicas para verificar a conformidade com as exigências do licenciamento e implementar ações corretivas quando necessário. Alocação: Empreendedora.</p> <p>Condições de Alocação: <ul style="list-style-type: none"> * Risco exclusivo do empreendedor, que não terá direito a nenhuma prorrogação do prazo contratual ou a reajuste de preços em virtude de sua mora na execução dos serviços, além de ser sancionado com as penalidades previstas em contrato. * Só iniciar a obra se esta estiver devidamente licenciada, com licença de instalação. * Só emitir ordem de início dos serviços se houve licença de instalação. * Prever cláusula contratual com a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato. * Se o órgão ambiental exigir a alteração do projeto elaborado pelo empreendedor como condição para o licenciamento, ele arcará com os custos decorrentes. </p>	

EAR	Nome
1.5.1	R11
Notas	
<p>Categoria: Projetos.</p> <p>Descrição: Mudanças de projeto por determinação de outras entidades públicas (prefeitura, corpo de bombeiros etc.) ou exigidas para obtenção do licenciamento ambiental do empreendimento.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos no Cronograma: As mudanças exigidas podem atrasar o cronograma do projeto, impactando o início e a conclusão das obras. * Custos Adicionais: Modificações no projeto podem gerar custos adicionais significativos, incluindo novos estudos, revisões de engenharia e materiais. * Revisões e Redesenhos: Pode ser necessário realizar revisões e redesenhos dos projetos para atender às novas exigências, demandando tempo e recursos. * Conflitos Contratuais: Mudanças no projeto podem resultar em disputas contratuais com fornecedores, empreiteiros e outros stakeholders. * Impacto na Qualidade: A pressa para implementar mudanças pode comprometer a qualidade do projeto final. <p>Tratamento: Mitigar/Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de licenciamento e aprovação com antecedência, considerando possíveis exigências de diferentes entidades públicas. * Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de consultores especializados em licenciamento ambiental e regulamentações locais para garantir que todos os requisitos sejam atendidos. * Comunicação com Entidades Públicas: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com todas as entidades públicas envolvidas para entender e antecipar possíveis exigências. * Flexibilidade no Projeto: Desenvolver projetos com flexibilidade suficiente para acomodar mudanças exigidas sem comprometer significativamente o cronograma e o orçamento. * Revisões Internas: Realizar revisões internas periódicas dos projetos para identificar e corrigir possíveis falhas antes de submetê-los para aprovação. * Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências das entidades públicas. * Plano de Contingência: Desenvolver um plano de contingência para lidar com possíveis mudanças exigidas, garantindo a continuidade das operações e minimizando impactos negativos. <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Celebrar aditivo contratual, se for o caso. * A FHE arcará (reapropriação) com os custos decorrentes da modificação dos projetos e com a necessária prorrogação de prazo, desde que as modificações de projeto solicitadas não decorram de erros cometidos pelo próprio Empreendedor. 	

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE**MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE****ANEXO V – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS**

S A I B A M quantos estas virem que em <data>, nesta cidade de <xxxxxxx>, neste Serviço Notarial, perante mim, escrevente, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Primeira Outorgante Permutante e reciprocamente Outorgada e ao mesmo tempo credora, doravante denominada, simplesmente, **PRIMEIRA PERMUTANTE: FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE**, fundação pública, com personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, criada pela Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **00.643.742/0001-35**, com sede em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70.630-902, neste ato representada, na forma do art. 16, inciso II, de seu Estatuto, aprovado pela Portaria nº <.....>, de <data>, do Comandante do Exército, publicado no DOU nº <.....>, Seção 1, de <data>, pp. <.....> por seu Presidente <QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação de seu representante encontram-se aqui arquivadas no dossiê desta escritura**; e, de outro lado, como Segunda Outorgante Permutante e reciprocamente Outorgada, e também Incorporadora, doravante denominada, simplesmente, **SEGUNDA PERMUTANTE: <NOME E QUALIFICAÇÃO>**, representada neste ato, <NOME E QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação do representante encontram-se aqui arquivadas, no dossiê desta escritura**; e <se houver outra empresa garantidora>, ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE(S) GARANTIDORA(S) da SEGUNDA PERMUTANTE: <NOME E QUALIFICAÇÃO>**, representada(s) neste ato <NOME E QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação do representante encontram-se aqui arquivadas no dossiê desta escritura**. Os presentes, juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, escrevente, do que dou fé. E pelas partes contratantes me foi dito que ajustaram a celebração da presente escritura pública de permuta e outras avenças, mediante as cláusulas e condições seguintes: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - A PRIMEIRA PERMUTANTE** é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais, da plena propriedade, do(s) imóvel(eis) designado(s) por: <endereço completo do(s) imóvel(eis)>, com a área de <.....>m² e demais características constantes da(s) matrícula(s) nº <.....>, do Cartório <.....>, o qual se encontra(m) lançado(s) no(s) Cadastro(s) Imobiliário(s) da Secretaria de Fazenda do <.....> sob o nº <.....>. **1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – Que o(s) referido(s) imóvel(eis) foi(ram) havido(s) por ela, PRIMEIRA PERMUTANTE, conforme escritura lavrada <.....>, devidamente registrada sob o nº <.....>, da matrícula e cartório de registro do(s) imóvel(eis) supracitado(s). **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO A SER EDIFICADO** - Sobre o(s) imóvel(eis) descrito(s) na Cláusula Primeira, a **SEGUNDA PERMUTANTE** promete edificar, sob o regime de incorporação imobiliária de que trata a Lei 4.591/1964, suas alterações e legislação complementar vigente, um empreendimento de natureza <.....>, com área total aproximada de <.....>, constituído de uma obra formada por <.....>, sendo: <detalhar o empreendimento> e <.....>**unidades imobiliárias autônomas**, com as respectivas vagas de garagem a elas vinculadas, designadas pelos apartamentos, a saber: <.....>; cuja incorporação e construção serão de responsabilidade exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE, que promete assumir as funções de INCORPORADORA. **2.1.** As áreas, frações ideais de terreno, localização, vinculação de vagas de garagem às respectivas unidades autônomas e demais características do empreendimento acham-se conforme projeto de arquitetura aprovado sob o nº <.....>, em data de <.....>, pela Secretaria de <.....>, e quadros de áreas elaborados em obediência à NBR-12.721, da ABNT. Esses documentos estão devidamente assinados pelas partes contratantes e integram o Memorial de Incorporação que está sendo levado a registro

no <.....> do Registro de Imóveis do <.....>, juntamente com a presente escritura. **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA PERMUTA** - Que assim como possui o(s) referido(s) imóvel(eis), a PRIMEIRA PERMUTANTE cede e transfere à SEGUNDA PERMUTANTE, como de fato e na verdade cedido e transferido tem, em permuta, o(s) terreno(s) descrito(s) e caracterizado(s) na Cláusula Primeira, avaliado(s) pelas partes, para efeitos fiscais, na data da assinatura deste instrumento, em R\$ <.....> (.....) recebendo em troca, pelo mesmo valor, ou seja, R\$ <.....> (.....), <.....> **unidades imobiliárias autônomas**, com os respectivos valores individuais a elas atribuídos para os efeitos fiscais, que ficarão de propriedade exclusiva dela, PRIMEIRA PERMUTANTE, relacionadas no subitem "3.3." desta Cláusula. **3.1.** Fica pactuado, como referência, que o valor constante do *caput* desta Cláusula corresponde a <.....>% de unidades imobiliárias autônomas, as quais serão de propriedade da PRIMEIRA PERMUTANTE, independentemente da área total construída. **3.2.** O valor certo, líquido e exigível da obrigação pactuada é de R\$ <.....> (.....) que corresponde ao "Valor de Operação" das unidades do empreendimento que couberem à PRIMEIRA PERMUTANTE, no momento da assinatura do presente contrato. **3.2.1. Para fins de execução, em razão de eventual descumprimento das obrigações aqui pactuadas, sem prejuízo das perdas e danos, será considerado como valor de referência o "Valor de Operação" das unidades imobiliárias do empreendimento que couberam à PRIMEIRA PERMUTANTE da época do inadimplemento.** **3.2.2.** Para o presente instrumento, entende-se que a expressão "Valor de Operação" significa o somatório dos preços individuais que serão atribuídos a todas as unidades imobiliárias do empreendimento que caberão à PRIMEIRA PERMUTANTE. **3.2.3.** O Valor de Operação será reajustado mensalmente de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou outro índice que venha a substituí-lo. Desse modo, o valor da obrigação será sempre o caracterizado como "Valor de Operação" das unidades imobiliárias ainda não entregues. **3.3. UNIDADES IMOBILIÁRIAS QUE PERTENCERÃO À PRIMEIRA PERMUTANTE POR FORÇA DESTA INSTRUMENTO** – A PRIMEIRA PERMUTANTE recebe, neste ato, em permuta pelo terreno descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, <.....> (.....) **unidades imobiliárias autônomas**, integrantes do empreendimento acima reportado, representadas pelos apartamentos e respectivas vagas de garagem a eles vinculadas, a saber: <descrever unidades e vagas de garagem>; **3.4. DO VALOR ATRIBUÍDO A CADA UNIDADE IMOBILIÁRIA** – As partes atribuem a cada um dos referidos apartamentos os seguintes valores: <descrever valores das unidades>. **4. CLÁUSULA QUARTA – DA QUITAÇÃO DA PERMUTA** - Em face da permuta ora realizada, as PERMUTANTES dão plena e irrevogável quitação uma à outra, transmitindo, cada uma e reciprocamente, todo o domínio, direito, ação e posse sobre os imóveis ora permutados, prometendo por si, e por seus sucessores, a qualquer título, a manter esta escritura sempre boa, firme e valiosa, e comprometendo-se, ainda, a responder pela evicção de direito, se denunciadas à lide. **5. CLÁUSULA QUINTA – DA INCORPORAÇÃO E COMPROMISSOS DECORRENTES DA SEGUNDA PERMUTANTEE INCORPORADORA** - Obriga-se a SEGUNDA PERMUTANTE: **a)** promover, por sua conta e responsabilidade, todos os documentos necessários para a realização do empreendimento, inclusive: licenças e alvarás de construção, bem como as suas renovações ou novas emissões, quando necessário; simultaneamente com o registro da presente escritura, o registro do Memorial de Incorporação do empreendimento e o registro ou averbações das eventuais rratificações do Memorial de Incorporação, nos termos da legislação pertinente, cujos documentos a serem arquivados no ofício de registro de imóveis fará parte a minuta da futura convenção de condomínio de utilização da edificação a ser elaborada em conjunto com a PRIMEIRA PERMUTANTE; e o Habite-se e sua averbação no ofício de registro de imóveis; **b)** assumir, perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e demais adquirentes, direta e exclusiva responsabilidade por todos os ônus, riscos e encargos necessários, inerentes e decorrentes da incorporação e da execução das obras, bem como por todos os encargos sociais e trabalhistas, securitários, tributários, administrativos e tudo o mais que disser respeito ao futuro empreendimento até a sua real conclusão e entrega, com Habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, salvo quanto aos efeitos da comercialização das unidades; **c)** entregar as unidades imobiliárias que, por força desta escritura, couberam à PRIMEIRA PERMUTANTE, ao final da sua edificação, inteiramente

concluídas e perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos, e tributos de qualquer natureza; **d)** ser a única, direta e exclusiva responsável perante terceiros, a qualquer título, e em especial aos subscritores e adquirentes de unidades autônomas e distintas do edifício, no que se relacionar direta ou indiretamente com a incorporação e/ou execução das obras e serviços do empreendimento, de modo a desonerar a PRIMEIRA PERMUTANTE dessas responsabilidades, bem como de quaisquer outros riscos, ônus ou encargos de qualquer natureza e a todo o tempo, salvo quanto aos efeitos da comercialização das unidades; **e)** arcar com todos os tributos, custas, emolumentos e demais despesas e encargos necessários à construção do empreendimento, tais como e sem se limitar: impostos; tributos; taxas; custos diretos e indiretos do imóvel e do empreendimento; emolumentos cartorários, inclusive as despesas cartorárias decorrentes da lavratura e do registro imobiliário da presente escritura pública de permuta, registro do memorial de incorporação, averbação do Habite-se, registro de convenção e instituição de condomínio; Imposto de Transmissão sobre a Transferência do Terreno – ITBI, Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU; INSS, FGTS, IRPJ, COFINS; despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, inclusive interferências de redes na área da edificação; seguros; certidões; alvará de construção e quaisquer outros gastos decorrentes do empreendimento, desde a data da transmissão da propriedade do terreno até a data da averbação da Carta de Habite-se do empreendimento, observando o disposto no item 5.2; **f)** figurar como interveniente em todos os contratos de venda das unidades imobiliárias que, por força desta escritura, pertencem à PRIMEIRA PERMUTANTE, celebrados durante a fase de construção, assumindo integral responsabilidade como incorporadora e responsável pela entrega das obras no prazo e condições aqui pactuadas, bem como de todos os riscos decorrentes da respectiva incorporação; **g)** observar, integral e tempestivamente, todas as prescrições regulamentares e normativas, concernentes à incorporação e à construção do edifício; **h)** indenizar a PRIMEIRA PERMUTANTE caso ela tenha prejuízos financeiros advindos de qualquer responsabilização ou condenação oriundos de reclamações ou demandas concernentes à incorporação e/ou à construção do empreendimento, estritamente nos casos em que tais demandas envolverem obrigações cuja responsabilidade seja, indiscutivelmente, da SEGUNDA PERMUTANTE, comprometendo-se, desde logo, a envidar todos os esforços necessários à exclusão da PRIMEIRA PERMUTANTE de eventuais processos judiciais que porventura sejam movidos em decorrência do empreendimento; **5.1.** Após a data da averbação da Carta de Habite-se, as despesas condominiais e de vigilância serão de exclusiva responsabilidade dos respectivos proprietários das unidades autônomas, inclusive as despesas de IPTU/TLP, se for o caso, calculadas *pro-rata tempore*. **5.2.** Caberão à PRIMEIRA PERMUTANTE as despesas relativas a imposto de transmissão e emolumentos cartorários relacionadas com as unidades imobiliárias por ela recebidas em permuta. **6. CLÁUSULA SEXTA** - A PRIMEIRA PERMUTANTE não tem nenhuma obrigação, decorrente da presente permuta, no tocante às atividades de construção e incorporação do empreendimento a ser desenvolvido pela SEGUNDA PERMUTANTE. **6.1.** As partes reconhecem e declaram expressamente inexistir, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, solidariedade, por mínima que seja, entre a PRIMEIRA PERMUTANTE e a SEGUNDA PERMUTANTE, no que tange às obrigações de incorporar, construir e entregar as unidades que compõem o empreendimento, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação. **6.2.** As partes reconhecem e declaram que eventuais reclamações ou demandas concernentes à incorporação e/ou à construção do empreendimento serão sempre respondidas e suportadas, única e exclusivamente, pela SEGUNDA PERMUTANTE. **6.3.** As partes ajustam que a SEGUNDA PERMUTANTE se obriga a aceitar a denúncia à lide, nos termos da legislação processual civil, quando possível em face do procedimento judicial escolhido pelo reclamante ou, caso esse procedimento não admita tal intervenção de terceiro, a SEGUNDA PERMUTANTE ficará obrigada a assumir a defesa da PRIMEIRA PERMUTANTE, estritamente nos casos em que a demanda envolver obrigações relacionadas à incorporação e/ou à construção do empreendimento mencionado neste público instrumento, contratando diretamente advogados e arcando com todos os custos, remunerações e ônus

inerentes, podendo ainda promover a denúncia da lide à empresa contratada para construção, se for o caso. **6.4.** A SEGUNDA PERMUTANTE assume, perante a PRIMEIRA PERMUTANTE, total responsabilidade em relação aos serviços de terceiros subcontratados, tanto pela boa execução dos projetos quanto pelas eventuais postulações de terceiros, em razão dos mesmos serviços, inclusive reparações civis. **6.5.** A SEGUNDA PERMUTANTE compromete-se, na qualidade de incorporadora do empreendimento, a dispensar o mesmo padrão de atendimento aos adquirentes de suas próprias unidades e aos adquirentes das unidades que couberem à PRIMEIRA PERMUTANTE. **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PROCEDIMENTO CONSTRUTIVO** - O procedimento construtivo e as especificações dos materiais a serem empregados nas obras objeto deste instrumento deverão obedecer às melhores normas de construção, tanto na qualidade dos projetos, quanto dos materiais empregados, que deverão ser de primeira qualidade, além de atender integralmente às normas prescritas pela ABNT quanto à resistência, durabilidade e demais requisitos. **7.1.** Todas as especificações de acabamento e equipamentos das áreas comuns e privativas a serem utilizados na construção do empreendimento estão definidas nos quadros de I a VIII da NBR 12721 que compõem o Memorial de Incorporação nos termos do Art. 32, alínea g, da Lei nº 4.591, de 16/12/64, com as alterações introduzidas pelas leis posteriores, bem como pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002. **7.2.** O empreendimento será executado no prazo máximo de <.....> **meses** a contar da data de registro da Presente Escritura junto ao Cartório <.....>; A critério exclusivo da PRIMEIRA PERMUTANTE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a SEGUNDA PERMUTANTE manifeste expressamente seu interesse na prorrogação. Tal manifestação deve ocorrer por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Além disso, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação. A PRIMEIRA PERMUTANTE se reserva o direito de avaliar essas justificativas para determinar se são aceitáveis e justificam a prorrogação do prazo. **7.3.** A data de averbação da Carta de Habite-se no Cartório de Registro de Imóveis será considerada como a data de conclusão do empreendimento. **7.4.** O descumprimento do prazo estipulado nesta Cláusula importará no pagamento, pela SEGUNDA PERMUTANTE à PRIMEIRA PERMUTANTE, de multa no montante de **10%** (dez por cento) do “Valor de Operação” da época do inadimplemento, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento. **7.5.** As penalidades previstas no item 7.4. não poderão ser exigidas nos casos em que constatado(s) impedimento(s) oriundo(s) de ato(s) ou omissão(ões) de terceiro(s), não se limitando, mas incluindo omissões, atos praticados ou restrições impostas pelos poderes públicos municipais, estaduais, distritais ou federais, bem como decisões judiciais de qualquer tipo ou natureza e, ainda, impugnações, interpelações ou atos de particulares, seja para fins do processo de registro da incorporação ou expedição do competente alvará de construção, assim como em casos fortuitos ou de força maior durante o período de execução ou conclusão da obra. **7.6.** As Partes definem desde já como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam se caracterizar como tal: **(a)** greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais, municipais ou do Distrito Federal, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução das obras, bem como a emissão do "habite-se"; **(b)** demora dos portos, tais com greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de "causa e efeito"; **(c)** estado de guerra ou perturbação da ordem pública; **(d)** chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência; ou ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; **(e)** incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; **(f)** suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; **(g)** atraso das Autoridades Públicas no processamento e emissão do Certificado de Conclusão de Obra, o "habite-se"; **(h)** falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; **(i)** condições de

constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; (j) eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos. **7.7.** No momento adequado, a SEGUNDA PERMUTANTE requererá às autoridades competentes a emissão do respectivo "Habite-se", não respondendo a SEGUNDA PERMUTANTE por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a SEGUNDA PERMUTANTE por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393 do Código Civil. **8. CLÁUSULA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À PRIMEIRA PERMUTANTE-** A PRIMEIRA PERMUTANTE acompanhará a execução das obras nos empreendimentos, com a finalidade exclusiva de verificar a perfeita execução dos serviços, bem como do cumprimento dos projetos, das especificações, das Normas Brasileiras, das posturas municipais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos. **8.1.** O acompanhamento realizado pela PRIMEIRA PERMUTANTE não tem o condão de interferir na metodologia de trabalho da construtora responsável, e não gerará nenhuma responsabilidade à PRIMEIRA PERMUTANTE quanto à execução das obras e serviços, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da construtora pela execução das mesmas obras e serviços. **8.2.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá acompanhar a obra, periodicamente, por meio de engenheiro(s), arquiteto(s) e/ou técnico(s), para verificar a perfeita execução dos serviços bem como o cumprimento dos projetos, das especificações, das Normas Brasileiras, das posturas municipais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos. **8.3.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá embargar ou rejeitar serviços, recusar materiais e mão de obra que não estejam de acordo com o previsto nos memoriais descritivos do empreendimento. **8.4.** A SEGUNDA PERMUTANTE deverá ceder, no canteiro de obras, sem ônus para a PRIMEIRA PERMUTANTE, instalações adequadas ao desempenho das atividades de acompanhamento. **8.5.** A PRIMEIRA PERMUTANTE acompanhará, por meio de relatórios mensais apresentados pela SEGUNDA PERMUTANTE, o desenvolvimento físico-financeiro do empreendimento. **9. CLÁUSULA NONA – DA VENDA DAS UNIDADES HABITACIONAIS:** **9.1.** A SEGUNDA PERMUTANTE fica obrigada, desde já, a intervir nos contratos de comercialização das unidades imobiliárias de propriedade da PRIMEIRA PERMUTANTE, assumindo integral responsabilidade como INCORPORADORA e responsável pela entrega das obras no prazo e condições constantes no Memorial de Incorporação e neste Instrumento. **9.2.** Cada Parte PERMUTANTE estabelecerá livremente, uma em relação à outra, sua própria estratégia e política de venda e preços. No entanto, com vistas ao equilíbrio do negócio, as Partes poderão estabelecer acordos complementares ao presente Instrumento. **9.3.** Cada Parte PERMUTANTE realizará livremente, uma em relação à outra, seus próprios processos de venda, no que tange aos aspectos contratuais e financeiros. **9.4.** Cada Parte PERMUTANTE operará livremente, uma em relação à outra, as atividades de atendimento e mostra de suas próprias Unidades Habitacionais aos interessados. **9.5.** A vistoria das Unidades Habitacionais vendidas será realizada, em um mesmo ato, com a participação da SEGUNDA PERMUTANTE, da PRIMEIRA PERMUTANTE e do adquirente interessado. **9.6.** A entrega das unidades, após o Habite-se averbado, será realizada em um mesmo ato, com a participação da SEGUNDA PERMUTANTE, da PRIMEIRA PERMUTANTE e do adquirente interessado. **9.7.** A SEGUNDA PERMUTANTE proporcionará à PRIMEIRA PERMUTANTE local para operação de sua carteira de vendas e de financiamento imobiliário em seu estande comercial, até a venda de sua última unidade habitacional. A PRIMEIRA PERMUTANTE terá direito a utilizar o estande nas mesmas condições oferecidas à SEGUNDA PERMUTANTE. **9.8.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá usufruir da estrutura de vendas montada pela SEGUNDA PERMUTANTE, incluindo-se necessariamente, o escritório de vendas e a visitação a unidades demonstrativas decoradas, até a venda de sua última unidade habitacional. **9.9.** A SEGUNDA PERMUTANTE deverá fornecer à PRIMEIRA PERMUTANTE, 01 (uma) cópia do book de vendas e do caderno do vendedor, para cada unidade habitacional destinada à PRIMEIRA PERMUTANTE, além de cópias dos folders e outros materiais de propaganda. **9.10.** As partes acordam que, nas vendas de Unidades Habitacionais mediante concessão de financiamento imobiliário, será oferecido aos

adquirentes, como primeira opção, os serviços da Fundação Habitacional do Exército – FHE, ou entidade por ela gerida. **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO RECEBIMENTO DAS UNIDADES HABITACIONAIS PELA PRIMEIRA PERMUTANTE:** **10.1.** As unidades autônomas de propriedade da PRIMEIRA PERMUTANTE ser-lhe-ão entregues, prontas e acabadas, pela SEGUNDA PERMUTANTE, no prazo previsto no subitem 7.2. acima, mediante a averbação do "Habite-se" no cartório de imóveis competente, valendo aquela averbação como comprovação do adimplemento da respectiva obrigação de fazer. **10.2.** O recebimento não implica, sob nenhuma hipótese, renúncia, preclusão, dispensa ou redução aos prazos legais para eventuais reclamações contra vícios, defeitos e imperfeições de construção até então não constatados, ou pelo mau funcionamento dos equipamentos instalados, pelo que responderá a SEGUNDA PERMUTANTE, assim como não excluem a responsabilidade civil e ético-profissional da SEGUNDA PERMUTANTE pela solidez e segurança da construção. **10.3.** O recebimento das frações ideais das áreas comuns, pela PRIMEIRA PERMUTANTE, ocorrerá por ocasião da entrega e recebimento dessas áreas à entidade condominial estabelecida. **10.4 A VISTORIA E O RECEBIMENTO** das Unidades Habitacionais que cabem à PRIMEIRA PERMUTANTE será realizada após a comunicação formal sobre a liberação do imóvel e entrega do empreendimento, com Habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, bem como o fornecimento de água e energia elétrica devidamente regularizados. **10.4.1.** Caso sejam detectadas ocorrências, elas serão formalmente comunicadas para que a SEGUNDA PERMUTANTE adote as providências necessárias para regularização. **10.4.2.** A PRIMEIRA PERMUTANTE não receberá Unidades Habitacionais que estejam em desacordo com o padrão de qualidade ou com as especificações mínimas descritas no memorial descritivo do respectivo empreendimento ou cujas ocorrências não forem regularizadas no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da comunicação. Além disso, o padrão de qualidade das Unidades Habitacionais da PRIMEIRA PERMUTANTE não será, em hipótese alguma, inferior ao das Unidades Habitacionais da SEGUNDA PERMUTANTE. **10.4.3.** Sanadas as pendências e demonstrada que a unidade habitacional se encontra perfeitamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arresto, sequestro, quite de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza, a PRIMEIRA PERMUTANTE assinará o Termo de Entrega e Recebimento da UNIDADES HABITACIONAIS que lhe cabe. **10.4.4. ENTREGA DAS CHAVES** - As UNIDADES HABITACIONAIS que couberem à PRIMEIRA PERMUTANTE deverão ser entregues prontas ou, ao final da sua edificação, inteiramente concluídas, com habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza. **10.4.5.** Após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá realizar a entrega das chaves e apresentar a seguinte documentação: a) certificados de aprovação de instalações ou de garantia de equipamentos, materiais ou serviços especializados, quando for o caso; b) projetos devidamente atualizados conforme as modificações efetuadas por ocasião da construção ("as built"); c) Convenção do Condomínio e Manual de Uso, Operações e Manutenção pelos proprietários dos imóveis. **10.5.** Concluídas as obras e após a averbação do "Habite-se", passarão a correr por conta da PRIMEIRA PERMUTANTE todas as despesas relativas às unidades autônomas ainda de propriedade desta, inclusive as que forem realizadas com a instalação do condomínio e demais contribuições condominiais, impostos e taxas que sobre as mesmas vierem a incidir a partir de então. **10.6.** As despesas pertinentes às unidades comercializadas durante a fase de construção do empreendimento serão suportadas pelos respectivos adquirentes a partir da averbação do "Habite-se" do empreendimento. **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA MULTA** - Na hipótese de descumprimento total ou parcial de sua obrigação de entregar, prontas e concluídas, as unidades imobiliárias de propriedade da PRIMEIRA PERMUTANTE, na forma do pactuado neste instrumento, ressalvados os casos fortuitos e/ou de força maior, na forma da lei, a SEGUNDA PERMUTANTE pagará à PRIMEIRA PERMUTANTE, a título de multa moratória, quantia mensal equivalente a **1%** (um por cento), "pro rata die", do valor

proporcional da(s) unidade(s) imobiliária(s) que porventura não vier(em) a ser entregue(s) no prazo, enquanto durar o atraso, com base no "Valor de Operação" dessa(s) mesma(s) unidade(s) imobiliária(s) não entregue(s), conforme o disposto no inciso 3.2.1 da Cláusula Terceira. **11.1.** Para esse efeito, será considerado "valor proporcional das unidades imobiliárias" devidamente corrigido (s) pela Variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) – coluna 35 da Fundação Getúlio Vargas (FGV). **11.2.** Fica estabelecido que esse valor servirá, inclusive, para fins execução em razão de eventual inadimplemento das obrigações aqui pactuadas, a contar da data deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos. **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA SEGUNDA PERMUTANTE** - Em garantia da obrigação constante da Cláusula Segunda, Cláusula Terceira e seus incisos, cujo valor global, no momento da assinatura deste instrumento, é de R\$ <.....> (.....), bem como do adimplemento de todas as obrigações que estão e serão pactuadas por meio desta Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, especialmente da obrigação da SEGUNDA PERMUTANTE de entregar à PRIMEIRA PERMUTANTE, totalmente prontas e acabadas as unidades autônomas descritas no item 3.3 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS QUE PERTENCERÃO À PRIMEIRA PERMUTANTE POR FORÇA DESTA PERMUTA ", no prazo indicado na Cláusula Sétima, inciso 7.2., nos termos da Cláusula 10ª e seus incisos, a SEGUNDA PERMUTANTE oferece:

Fiança Bancária: a) Emitida por banco habilitado legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB) a funcionar; pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança; cujo valor de Patrimônio Líquido seja superior em 10 vezes ao valor da Carta Fiança e de comprovada solvência; e b) A validade da carta fiança e as condições estabelecidas no item anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pela SEGUNDA PERMUTANTE.

Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá reforçar ou substituí-la assim que for comunicada pela FHE. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente serão liberadas à SEGUNDA PERMUTANTE após a execução de todas as obrigações contratuais. A FHE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá liberar parcialmente a garantia proporcionalmente às UNIDADES HABITACIONAIS recebidas. **Execução da Garantia:** Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, conforme a legislação pertinente. **Alienação fiduciária** de bem imóvel próprio ou de terceiro: **AJUSTAR CONFORME O NEGÓCIO JURÍDICO**

Comparecem a este ato e avença, na qualidade de INTERVENIENTES GARANTIDORAS das obrigações firmadas pela SEGUNDA PERMUTANTE, a empresa <NOME>, já qualificada no preâmbulo deste Instrumento e na forma pela qual estão representadas, e alienam à PRIMEIRA PERMUTANTE e ao mesmo tempo Credora, em caráter fiduciário, conforme os termos da Cláusula Décima Quarta, os imóveis de sua propriedade, a seguir descritos e caracterizados, os quais se encontram livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas mesmo legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 10.11.1997, a saber: **12.1. DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA GARANTIDORA <NOME>: 12.1.1. <DADOS DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA>**, possuindo o lote a área de <.....>m², e demais características constantes da matrícula nº <.....>, do Cartório <.....>; avaliado em R\$<.....> (.....), conforme Laudo de Avaliação nº <.....>; **12.1.1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – que o referido imóvel foi havido pela garantidora por força da <DADOS DA MATRÍCULA E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA>; **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - As garantidoras alienam em garantia fiduciária, em favor da PRIMEIRA PERMUTANTE, os imóveis descritos e caracterizados no subitem 12.1.1. da Cláusula Décima Segunda, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, inclusive as benfeitorias voluptuárias que não puderem ser levantadas sem danos ao imóvel, sem direito à indenização, e vigorará pelo prazo necessário ao adimplemento das obrigações e seus respectivos encargos, conforme exposto na Cláusula Quinta, permanecendo íntegra esta Garantia até que a SEGUNDA PERMUTANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio jurídico. **13.1.** Por força desta escritura pública, as INTERVENIENTES

GARANTIDORAS cedem e transferem à PRIMEIRA PERMUTANTE e CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos imóveis objetos da garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **13.2.** Quando do registro desta escritura pública, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS possuidoras diretas e a Credora, ora PRIMEIRA PERMUTANTE, possuidora indireta dos imóveis ora dados em garantia fiduciária. **13.3.** A posse direta de que ficam investidas as INTERVENIENTES GARANTIDORAS manter-se-á enquanto adimplente a SEGUNDA PERMUTANTE, obrigando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS a manter, conservar e guardar os imóveis dados em garantia, pagando pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre tais bens ou que sejam inerentes à garantia. **13.4.** Se a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora vier a pagar algum dos encargos inerentes aos imóveis dados em garantia, as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. **13.5.** A PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. **13.6.** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora. **13.7.** Na hipótese de as propriedades dos imóveis dados em garantia se consolidarem em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos toda a dívida e demais acréscimos legais, sendo que, em não ocorrendo a venda dos imóveis no público leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **13.8.** As INTERVENIENTES GARANTIDORAS, para a baixa do gravame fiduciário, deverão apresentar ao competente cartório de registro de imóveis documento hábil firmado pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, no qual autoriza o cancelamento do registro do gravame fiduciário, de forma a reverter a propriedade plena dos imóveis em favor das INTERVENIENTES GARANTIDORAS. **13.9.** Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no Art. 26, parágrafo 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento da obrigação, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizado esse procedimento, a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, em pretendendo purgar a mora, deverão fazê-lo com o pagamento dos encargos não pagos e os que vencerem no curso da intimação, incluindo juros compensatórios contratuais, multa, juros de mora, os encargos e despesas decorrentes da intimação, e tributos incidentes e devidos. **13.10.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** as intimações da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS serão requeridas pela PRIMEIRA PERMUTANTE ao oficial do competente Registro de Imóveis, para satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Devedoras ou por quem deva receber a intimação; **c)** as intimações poderão ser realizadas pessoalmente à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS ou perante seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos; **d)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; **e)** Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e

documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); **13.11.** Purgada a mora perante o cartório de registro de imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, cabendo também à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **13.12.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela(s) SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e INTERVENIENTES GARANTIDORAS juntamente com o valor da obrigação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **13.13.** Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à PRIMEIRA PERMUTANTE Credora ou a quem expressamente indicado na intimação; **13.14.** Uma vez consolidada a propriedade na PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora a terceiros, conforme observância aos procedimentos na Lei nº 9.514, de 20/11/97 e suas alterações, inclusive as previstas na Lei nº 13.465, de 11/07/2017, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento; **c)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as PARTES estabeleceram, conforme alínea "b", supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida apurada e das despesas; **d)** os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; e **e)** a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; **13.15.** Para fins do leilão extrajudicial, as PARTES adotarão os seguintes conceitos: **a)** as PARTES atribuem a cada um dos imóveis ora dados em garantia fiduciária, os valores constantes do inciso 12.1.1. da Cláusula Décima Primeira desta escritura, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato; **b)** valor da dívida é equivalente à soma das seguintes quantias: **b.1)** valor do saldo das obrigações não adimplidas (unidades não entregues), acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **b.1.1)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.1.2)** taxa diária de ocupação fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora; **b.1.3)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Credora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **b.1.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pela Credora, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; e **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora; **c)** despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: **c.1)** os encargos e custas de intimação da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; e **c.3)** a comissão do leiloeiro; **13.16.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos imóveis, será realizado um segundo leilão; **13.17.** No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e demais despesas, hipótese em que, nos cinco (05) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora entregará à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS a

importância que sobejar, como adiante disciplinado: **a)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora será considerada extinta e exonerando a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora da obrigação de restituição à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, de qualquer quantia a que título for; **b)** extinta a dívida apurada, dentro de cinco (5) dias, a contar da data da realização do segundo leilão, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora disponibilizará à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS um termo de extinção da obrigação; e **c)** também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante; **13.18.** Caso em primeiro ou em segundo leilão restar importância a ser restituída à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, podendo tal diferença ser depositada em contas-correntes das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **13.19.** A PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora manterá, em seus escritórios, à disposição da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(lões); **13.20.** A SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE Credora, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento; **13.21.** A penalidade diária referida no inciso 13.20 anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade; **13.22.** Não ocorrendo a desocupação dos imóveis no prazo e forma ajustados, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes dos imóveis, quer tenham adquiridos no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; **13.23.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou permutantes cessionários da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamento que forem necessários perante o Oficial do Registro de Imóveis competente, ficando estabelecido que, havendo conveniência da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas poderão transferir direitos e obrigações aqui previstas a terceiros, que passarão deter direitos e obrigações deste instrumento, mantidas as condições pactuadas, com o que, desde já, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora anui, devendo, porém, ser devidamente notificada da alteração da responsabilidade pelos pagamentos; **13.24.** Figurando como Devedoras a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas PARTES declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, sendo que, mútua e reciprocamente, constituem-se procuradoras uma da outra, para fins de recebimento de citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrentes da presente escritura, de modo que, realizada a citação ou a intimação, na pessoa de qualquer uma delas, estará completo o quadro citatório; **13.25.** O gravame fiduciário será baixado tão logo a SEGUNDA PERMUTANTE e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS apresentem a averbação da carta de Habite-

se na Matrícula do imóvel; **13.26.** As PARTES, por mútuo acordo, poderão substituir os bens gravados com alienação fiduciária por outros de igual valor; **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - As partes, de comum acordo, nomearam o empreendimento o nome de <preencher>. **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - A SEGUNDA PERMUTANTE responderá por todas as despesas decorrentes da presente escritura, tais como imposto de transmissão do terreno, custas e emolumentos cartorários concernentes a registros, averbações, rerratificações, aditamentos, certidões, eventuais cancelamentos de instrumentos públicos de mandato que sejam de sua responsabilidade. **15.1.** A PRIMEIRA PERMUTANTE não será responsável por nenhuma diferença no valor do imposto de transmissão, no que se refere ao terreno, que seja no futuro apurada e cobrada, se for o caso, a qual será suportada, com exclusividade, pela SEGUNDA PERMUTANTE. **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE** - As disposições contidas na presente Escritura de Permuta e Outras Avenças, com Prestação de Garantias, são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável para as PARTES contratantes, que se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RESCISÃO** - Não obstante a sua irrevogabilidade e a irretratabilidade, as partes ajustam que o negócio poderá ser rescindido, de pleno direito, nas hipóteses mencionadas nesta Cláusula. **17.1.** O presente instrumento poderá ser rescindido pela PRIMEIRA PERMUTANTE, a qualquer tempo, mediante simples comunicação, sem que caiba à SEGUNDA PERMUTANTE indenização a qualquer título ou direito à retenção, pelos seguintes motivos: **a)** cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos; **b)** óbice ao acompanhamento da obra pela PRIMEIRA PERMUTANTE, consoante o disposto na Cláusula Décima e seus incisos; **c)** recusa em cumprir as prescrições da PRIMEIRA PERMUTANTE, decorrente do acompanhamento da obra; **d)** paralisação das obras, sem justa causa e prévia comunicação à PRIMEIRA PERMUTANTE; **e)** cometimento reiterado de falhas na execução do contrato; **f)** a fusão, cisão ou incorporação da SEGUNDA PERMUTANTE, que afetem a boa execução do contrato; **g)** a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da SEGUNDA PERMUTANTE; **h)** a dissolução da SEGUNDA PERMUTANTE; e **i)** razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e imputadas à PRIMEIRA PERMUTANTE; **17.2.** Ocorrendo a rescisão deste instrumento, em razão de qualquer das situações elencadas no inciso 17.1. desta Cláusula, à exceção daquela contida na alínea "i", a SEGUNDA PERMUTANTE ficará sujeita a pagar, à PRIMEIRA PERMUTANTE, multa no montante de 10% (dez por cento) do valor referido no Item 3.2.1 da Cláusula Terceira deste instrumento, ou seja, 10% (dez por cento) do Valor de Operação das unidades que cabem à PRIMEIRA PERMUTANTE, na época do ilícito contratual, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento. **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RESOLUTIVA** - Em caso de inadimplemento das obrigações pactuadas neste contrato e previstas no instrumento convocatório, ocorrerá a resolução do contrato, e a SEGUNDA PERMUTANTE e INTERVENIENTE GARANTIDORA ficarão sujeitas à execução da garantia por elas ofertadas. A execução da garantia será realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos neste instrumento, sem prejuízos das demais medidas legais cabíveis para proteção dos interesses da PRIMEIRA PERMUTANTE. **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - A subcontratação parcial somente será admitida mediante aprovação prévia e expressa da PRIMEIRA PERMUTANTE, com relação a serviços que, por seu grau de especialização, requeiram o concurso de firmas ou profissionais especialmente habilitados, mantida a responsabilidade direta da SEGUNDA PERMUTANTE com a PRIMEIRA PERMUTANTE. É expressamente vedada a subcontratação integral do objeto pactuado. Não poderá ser subcontratada empresa que tenha participado da Licitação 91044/2026-FHE. **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Qualquer alteração quanto aos termos e condições do ajuste representado por este instrumento somente será aceita e válida mediante prévio instrumento escrito, devidamente assinado pelas PARTES. **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO E/OU FINANCIAMENTO PARA A PRODUÇÃO** – Fica desde já pré-acordado que, caso a SEGUNDA PERMUTANTE necessite recorrer a empréstimo e/ou financiamento para a produção, para cumprir o objeto da escritura, o que poderá

ocorrer a qualquer tempo após o registro do memorial de incorporação, este será previamente solicitado à Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX (entidade gerida pela PRIMEIRA PERMUTANTE), que, respeitada sua política de concessão de crédito, inclusive no que toca às garantias, poderá ou não concedê-lo. **21.1.** Caso a POUPEX não venha a conceder o citado empréstimo ou financiamento, a SEGUNDA PERMUTANTE poderá recorrer livremente a outros agentes financeiros. **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - No caso de desapropriação, a PRIMEIRA PERMUTANTE fará jus à importância equivalente ao valor do terreno, e a SEGUNDA PERMUTANTE fará jus aos valores estabelecidos para as benfeitorias. **23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - Para todos os fins e efeitos de direito, a PRIMEIRA PERMUTANTE, a SEGUNDA PERMUTANTE e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS declaram que leram, compreenderam e aceitam a presente escritura nos termos expressos em que foi lavrada, a qual é resultado da livre manifestação de suas vontades, concordando com todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se por si e sucessores a qualquer título, bem como mandatários, a bem e fielmente cumpri-la. **24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO** - Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente escritura pública, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA– DECLARAÇÃO DAS PARTES** - Declaram as permutantes e as garantidoras, por seus representantes, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, ou qualquer outro ônus de natureza real que vincule ou possa representar riscos para os imóveis objetos desta escritura. **26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA-** **As partes foram orientadas por este tabelião sobre a possibilidade de obtenção prévia das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios ou Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em nome das alienantes, em atendimento ao disposto no art. 1º do Provimento nº 21, de 29/01/2018, publicado no DJE em 31/01/2018, da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.** **27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA** – Finalmente, pelas PARTES me foi dito, via seus representantes legais, que aceitam esta escritura pública em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado, declarando expressamente que se obrigam e se responsabilizam pelo cumprimento das obrigações estipuladas. **28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITÁVA – DOS DOCUMENTOS, CERTIDÕES E IMPOSTOS APRESENTADOS** - Foram-me apresentados para a lavratura da presente escritura os seguintes documentos e certidões: **<descrever documentos>**. **28.1. Das certidões emitidas em nome das permutantes: <descrever documentos>**. **28.2. Das certidões emitidas em nome das garantidoras: <descrever documentos>**. Emitida DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E de como assim o disseram e me pediram, lhes lavrei a presente que, lida na presença das partes e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE**MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE****ANEXO VI – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA DE TRANSFERÊNCIA E OUTRAS
AVENÇAS**

S A I B A M quantos estas virem que em <data>, nesta cidade de <xxxxxxx>, neste Serviço Notarial, perante mim, escrevente, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como Primeira Outorgante Permutante e reciprocamente Outorgada e ao mesmo tempo credora, doravante denominada, simplesmente, **PRIMEIRA PERMUTANTE: FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO – FHE**, fundação pública, com personalidade jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, criada pela Lei nº 6.855, de 18 de novembro de 1980, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **00.643.742/0001-35**, com sede em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70.630-902, neste ato representada, na forma do art. 16, inciso II, de seu Estatuto, aprovado pela Portaria nº <.....>, de <data>, do Comandante do Exército, publicado no DOU nº <.....>, Seção 1, de <data>, pp. <.....> por seu Presidente <QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação de seu representante encontram-se aqui arquivadas no dossiê desta escritura**; e, de outro lado, como Segunda Outorgante Permutante e reciprocamente Outorgada, e também Incorporadora, doravante denominada, simplesmente, **SEGUNDA PERMUTANTE: <NOME E QUALIFICAÇÃO>**, representada neste ato, <NOME E QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação do representante encontram-se aqui arquivadas, no dossiê desta escritura**; e <se houver outra empresa garantidora>, ainda, na qualidade de **INTERVENIENTE(S) GARANTIDORA(S) da SEGUNDA PERMUTANTE: <NOME E QUALIFICAÇÃO>**, representada(s) neste ato <NOME E QUALIFICAÇÃO>, **cujas cópias dos atos constitutivos e dos documentos de identificação do representante encontram-se aqui arquivadas no dossiê desta escritura**. Os presentes, juridicamente capazes, reconhecidos e identificados como os próprios por mim, escrevente, do que dou fé. E pelas partes contratantes me foi dito que ajustaram a celebração da presente escritura pública de permuta e outras avenças, mediante as cláusulas e condições seguintes: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - A PRIMEIRA PERMUTANTE** é senhora e legítima possuidora, a justo título e boa fé, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas, mesmo legais, da plena propriedade, do(s) imóvel(eis) designado(s) por: <endereço completo do(s) imóvel(eis)>, com a área de <.....>m² e demais características constantes da(s) matrícula(s) nº <.....>, do Cartório <.....>, o qual se encontra(m) lançado(s) no(s) Cadastro(s) Imobiliário(s) da Secretaria de Fazenda do <.....> sob o nº <.....>. **1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – Que o(s) referido(s) imóvel(eis) foi(ram) havido(s) por ela, PRIMEIRA PERMUTANTE, conforme escritura lavrada <.....>, devidamente registrada sob o nº <.....>, da matrícula e cartório de registro do(s) imóvel(eis) supracitado(s). **2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO A SER EDIFICADO** - Sobre o(s) imóvel(eis) descrito(s) na Cláusula Primeira, a **SEGUNDA PERMUTANTE** promete edificar, sob o regime de incorporação imobiliária de que trata a Lei 4.591/1964, suas alterações e legislação complementar vigente, um empreendimento de natureza <.....>, com área total aproximada de <.....>, constituído de uma obra formada por <.....>; cuja incorporação e construção serão de responsabilidade exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE, que promete assumir as funções de INCORPORADORA. **2.1.** As áreas, frações ideais de terreno, localização, vinculação de vagas de garagem às respectivas unidades autônomas e demais características do empreendimento serão definidas no projeto de arquitetura a ser aprovado e no memorial de incorporação a ser registrado oportunamente. **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA PERMUTA** - Que assim como possui o(s) referido(s) imóvel(eis), a PRIMEIRA PERMUTANTE cede e transfere à SEGUNDA PERMUTANTE, como de fato e na verdade cedido e transferido tem, em permuta, o(s) terreno(s) descrito(s) e caracterizado(s) na Cláusula Primeira,

avaliado(s) pelas partes, para efeitos fiscais, na data da assinatura deste instrumento, em R\$ <.....> (.....) recebendo em troca, pelo mesmo valor, ou seja, R\$ <.....> (.....), o mínimo de <.....>m² de área privativa, que ficarão de propriedade exclusiva dela, PRIMEIRA PERMUTANTE. **3.1.** Fica pactuado, como referência, que o valor constante do *caput* desta Cláusula corresponde a, no mínimo, <.....>% das futuras unidades imobiliárias autônomas, as quais serão de propriedade da PRIMEIRA PERMUTANTE, independentemente da área total a ser construída. **3.2.** O valor certo, líquido e exigível da obrigação pactuada é de R\$ <.....> (.....) que corresponde ao " Valor de Operação " da área privativa do empreendimento a ser construído, que couber à PRIMEIRA PERMUTANTE. **3.2.1. Para fins de execução, em razão de eventual descumprimento das obrigações aqui pactuadas, sem prejuízo das perdas e danos, será considerado como valor de referência o "Valor de Operação" das áreas privativas do empreendimento que couberam à PRIMEIRA PERMUTANTE da época do inadimplemento.** **3.2.2.** Para o presente instrumento, entende-se que a expressão "Valor de Operação" significa o somatório dos preços das áreas privativas do empreendimento que caberão à PRIMEIRA PERMUTANTE. **3.2.3.** O Valor de Operação será reajustado mensalmente de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou outro índice que venha a substituí-lo. Desse modo, o valor da obrigação será sempre o caracterizado como "Valor de Operação" das futuras unidades imobiliárias ainda não entregues. **3.3.** Após o registro do Memorial de Incorporação e a abertura das matrículas individuais das futuras unidades autônomas, a SEGUNDA PERMUTANTE se compromete a lavrar, às suas expensas, os instrumentos públicos de transferência das unidades prometidas, bem como suas respectivas vagas de garagem vinculadas, à PRIMEIRA PERMUTANTE, com base nesta escritura, para fins de registro nas respectivas matrículas. **4. CLÁUSULA QUARTA – DA QUITAÇÃO DA PERMUTA** - Em face da permuta ora realizada, as PERMUTANTES dão plena e irrevogável quitação uma à outra, transmitindo, cada uma e reciprocamente, todo o domínio, direito, ação e posse sobre os imóveis ora permutados, prometendo por si, e por seus sucessores, a qualquer título, a manter esta escritura sempre boa, firme e valiosa, e comprometendo-se, ainda, a responder pela evicção de direito, se denunciadas à lide. **5. CLÁUSULA QUINTA – DA INCORPORAÇÃO E COMPROMISSOS DECORRENTES DA SEGUNDA PERMUTANTE E INCORPORADORA** - A SEGUNDA PERMUTANTE obriga-se, no momento oportuno e após a efetiva formalização do Memorial de Incorporação do futuro empreendimento, a cumprir integralmente os compromissos abaixo, observando que, nesta data, está sendo realizada apenas a transferência da propriedade do terreno, sendo que as unidades imobiliárias a serem entregues à PRIMEIRA PERMUTANTE são futuras: **a)** promover, por sua conta e responsabilidade, todos os documentos necessários à realização do futuro empreendimento, inclusive licenças e alvarás de construção, bem como suas renovações ou novas emissões, quando necessário; realizar o registro do Memorial de Incorporação e suas eventuais rratificações, nos termos da legislação pertinente, incluindo a minuta da futura convenção de condomínio, a ser elaborada em conjunto com a PRIMEIRA PERMUTANTE, e o registro e averbação do Habite-se no ofício de registro de imóveis, quando aplicável; **b)** assumir, perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e demais adquirentes, direta e exclusivamente, todos os ônus, riscos e encargos necessários e decorrentes da incorporação e da execução das obras, inclusive encargos sociais, trabalhistas, tributários, administrativos e demais obrigações até a conclusão e entrega do empreendimento com o Habite-se devidamente averbado, ressalvados os efeitos da comercialização das unidades; **c)** entregar à PRIMEIRA PERMUTANTE, ao final da edificação, as unidades imobiliárias que lhe couberem por força desta escritura, inteiramente concluídas e livres de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas, arrestos, sequestros, impostos e tributos de qualquer natureza; **d)** ser a única responsável perante terceiros, inclusive adquirentes de unidades autônomas, por todas as obrigações decorrentes da incorporação e execução das obras, desonerando integralmente a PRIMEIRA PERMUTANTE, exceto quanto aos efeitos da comercialização das unidades; **e)** arcar com todos os tributos, custas, emolumentos e demais despesas necessárias à construção do empreendimento, desde a data da transmissão da propriedade do terreno até a averbação do Habite-se, conforme disposto no item 5.2, incluindo, mas não se limitando a: ITBI, IPTU, INSS, FGTS, IRPJ, COFINS, despesas com concessionárias, seguros,

certidões, alvarás e demais encargos; **f)** figurar como interveniente nos contratos de venda das unidades pertencentes à PRIMEIRA PERMUTANTE, celebrados durante a fase de construção, assumindo integral responsabilidade pela entrega das obras e pelos riscos da incorporação; **g)** observar integralmente todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à incorporação e construção do edifício; **h)** indenizar a PRIMEIRA PERMUTANTE por eventuais prejuízos financeiros decorrentes de demandas judiciais ou extrajudiciais relacionadas à incorporação e construção, desde que tais obrigações sejam de responsabilidade exclusiva da SEGUNDA PERMUTANTE, comprometendo-se a tomar todas as medidas necessárias para excluir a PRIMEIRA PERMUTANTE de tais processos; **5.1.** Após a averbação da Carta de Habite-se, as despesas condominiais e de vigilância serão de responsabilidade exclusiva dos proprietários das unidades autônomas, inclusive IPTU/TLP, calculadas *pro-rata tempore*. **5.2.** Caberão à PRIMEIRA PERMUTANTE as despesas relativas ao imposto de transmissão e emolumentos cartorários referentes às futuras unidades imobiliárias que lhe serão entregues em permuta. **6. CLÁUSULA SEXTA - A PRIMEIRA PERMUTANTE não tem nenhuma obrigação, decorrente da presente permuta, no tocante às atividades de construção e incorporação do empreendimento a ser desenvolvido pela SEGUNDA PERMUTANTE.**

6.1. As partes reconhecem e declaram expressamente inexistir, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, solidariedade, por mínima que seja, entre a PRIMEIRA PERMUTANTE e a SEGUNDA PERMUTANTE, no que tange às obrigações de incorporar, construir e entregar as unidades que compõem o empreendimento, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação. **6.2.** As partes reconhecem e declaram que eventuais reclamações ou demandas concernentes à incorporação e/ou à construção do empreendimento serão sempre respondidas e suportadas, única e exclusivamente, pela SEGUNDA PERMUTANTE. **6.3.** As partes ajustam que a SEGUNDA PERMUTANTE se obriga a aceitar a denúncia à lide, nos termos da legislação processual civil, quando possível em face do procedimento judicial escolhido pelo reclamante ou, caso esse procedimento não admita tal intervenção de terceiro, a SEGUNDA PERMUTANTE ficará obrigada a assumir a defesa da PRIMEIRA PERMUTANTE, estritamente nos casos em que a demanda envolver obrigações relacionadas à incorporação e/ou à construção do empreendimento mencionado neste público instrumento, contratando diretamente advogados e arcando com todos os custos, remunerações e ônus inerentes, podendo ainda promover a denúncia da lide à empresa contratada para construção, se for o caso. **6.4.** A SEGUNDA PERMUTANTE assume, perante a PRIMEIRA PERMUTANTE, total responsabilidade em relação aos serviços de terceiros subcontratados, tanto pela boa execução dos projetos quanto pelas eventuais postulações de terceiros, em razão dos mesmos serviços, inclusive reparações civis. **6.5.** A SEGUNDA PERMUTANTE compromete-se, na qualidade de incorporadora do empreendimento, a dispensar o mesmo padrão de atendimento aos adquirentes de suas próprias unidades e aos adquirentes das unidades que couberem à PRIMEIRA PERMUTANTE.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PROCEDIMENTO CONSTRUTIVO - O procedimento construtivo e as especificações dos materiais a serem empregados nas obras objeto deste instrumento deverão obedecer às melhores normas de construção, tanto na qualidade dos projetos, quanto dos materiais empregados, que deverão ser de primeira qualidade, além de atender integralmente às normas prescritas pela ABNT quanto à resistência, durabilidade e demais requisitos. **7.1.** Todas as especificações de acabamento e equipamentos das áreas comuns e privativas a serem utilizados na construção do empreendimento serão definidas nos quadros de I a VIII da NBR 12721 que irão compor o Memorial de Incorporação nos termos do Art. 32, alínea g, da Lei nº 4.591, de 16/12/64, com as alterações introduzidas pelas leis posteriores, bem como pela Lei nº 10.406 de 10/01/2002. **7.2.** O empreendimento será executado no prazo máximo de <.....> **meses** a contar da data de registro da Presente Escritura junto ao Cartório <.....>; A critério exclusivo da PRIMEIRA PERMUTANTE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a SEGUNDA PERMUTANTE manifeste expressamente seu interesse na prorrogação. Tal manifestação deve ocorrer por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Além disso, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação. A PRIMEIRA PERMUTANTE se reserva o

direito de avaliar essas justificativas para determinar se são aceitáveis e justificam a prorrogação do prazo. **7.3.** A data de averbação da Carta de Habite-se no Cartório de Registro de Imóveis será considerada como a data de conclusão do empreendimento. **7.4.** O descumprimento do prazo estipulado nesta Cláusula importará no pagamento, pela SEGUNDA PERMUTANTE à PRIMEIRA PERMUTANTE, de multa no montante de **10%** (dez por cento) do “Valor de Operação” da época do inadimplemento, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento. **7.5.** As penalidades previstas no item 7.4. não poderão ser exigidas nos casos em que constatado(s) impedimento(s) oriundo(s) de ato(s) ou omissão(ões) de terceiro(s), não se limitando, mas incluindo omissões, atos praticados ou restrições impostas pelos poderes públicos municipais, estaduais, distritais ou federais, bem como decisões judiciais de qualquer tipo ou natureza e, ainda, impugnações, interpelações ou atos de particulares, seja para fins do processo de registro da incorporação ou expedição do competente alvará de construção, assim como em casos fortuitos ou de força maior durante o período de execução ou conclusão da obra. **7.6.** As Partes definem desde já como casos fortuitos e de força maior os seguintes eventos, sem prejuízo de outros que possam se caracterizar como tal: **(a)** greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais, municipais ou do Distrito Federal, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da execução das obras, bem como a emissão do “habite-se”; **(b)** demora dos portos, tais com greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”; **(c)** estado de guerra ou perturbação da ordem pública; **(d)** chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência; ou ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; **(e)** incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; **(f)** suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; **(g)** atraso das Autoridades Públicas no processamento e emissão do Certificado de Conclusão de Obra, o “habite-se”; **(h)** falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; **(i)** condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; **(j)** eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos. **7.7.** No momento adequado, a SEGUNDA PERMUTANTE requererá às autoridades competentes a emissão do respectivo “Habite-se”, não respondendo a SEGUNDA PERMUTANTE por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a SEGUNDA PERMUTANTE por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393 do Código Civil. **8. CLÁUSULA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS FUTURAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À PRIMEIRA PERMUTANTE-** A PRIMEIRA PERMUTANTE acompanhará a execução das obras nos empreendimentos, com a finalidade exclusiva de verificar a perfeita execução dos serviços, bem como do cumprimento dos projetos, das especificações, das Normas Brasileiras, das posturas municipais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos. **8.1.** O acompanhamento realizado pela PRIMEIRA PERMUTANTE não tem o condão de interferir na metodologia de trabalho da construtora responsável, e não gerará nenhuma responsabilidade à PRIMEIRA PERMUTANTE quanto à execução das obras e serviços, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da construtora pela execução das mesmas obras e serviços. **8.2.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá acompanhar a obra, periodicamente, por meio de engenheiro(s), arquiteto(s) e/ou técnico(s), para verificar a perfeita execução dos serviços bem como o cumprimento dos projetos, das especificações, das Normas Brasileiras, das posturas municipais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos. **8.3.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá embargar ou rejeitar serviços, recusar materiais e mão de obra que não estejam de acordo com o previsto nos memoriais descritivos do empreendimento. **8.4.** A SEGUNDA PERMUTANTE deverá ceder, no canteiro de obras, sem ônus

para a PRIMEIRA PERMUTANTE, instalações adequadas ao desempenho das atividades de acompanhamento. **8.5.** A PRIMEIRA PERMUTANTE acompanhará, por meio de relatórios mensais apresentados pela SEGUNDA PERMUTANTE, o desenvolvimento físico-financeiro do empreendimento. **9. CLÁUSULA NONA – DA VENDA DAS FUTURAS UNIDADES HABITACIONAIS:**

9.1. A SEGUNDA PERMUTANTE fica obrigada, desde já, a intervir nos contratos de comercialização das futuras unidades imobiliárias prometidas à PRIMEIRA PERMUTANTE, assumindo integral responsabilidade como INCORPORADORA e responsável pela entrega das obras no prazo e condições constantes no Memorial de Incorporação e neste Instrumento. **9.2.** Cada Parte PERMUTANTE estabelecerá livremente, uma em relação à outra, sua própria estratégia e política de venda e preços. No entanto, com vistas ao equilíbrio do negócio, as Partes poderão estabelecer acordos complementares ao presente Instrumento. **9.3.** Cada Parte PERMUTANTE realizará livremente, uma em relação à outra, seus próprios processos de venda, no que tange aos aspectos contratuais e financeiros. **9.4.** Cada Parte PERMUTANTE operará livremente, uma em relação à outra, as atividades de atendimento e mostra de suas próprias Unidades Habitacionais, quando prontas, aos interessados. **9.5.** A vistoria das futuras Unidades Habitacionais a serem vendidas será realizada, em um mesmo ato, com a participação da SEGUNDA PERMUTANTE, da PRIMEIRA PERMUTANTE e do adquirente interessado. **9.6.** A entrega das futuras unidades, após o Habite-se averbado, será realizada em um mesmo ato, com a participação da SEGUNDA PERMUTANTE, da PRIMEIRA PERMUTANTE e do adquirente interessado. **9.7.** A SEGUNDA PERMUTANTE proporcionará à PRIMEIRA PERMUTANTE local para operação de sua carteira de vendas e de financiamento imobiliário em seu estande comercial, até a venda de sua última unidade habitacional. A PRIMEIRA PERMUTANTE terá direito a utilizar o estande nas mesmas condições oferecidas à SEGUNDA PERMUTANTE. **9.8.** A PRIMEIRA PERMUTANTE poderá usufruir da estrutura de vendas montada pela SEGUNDA PERMUTANTE, incluindo-se necessariamente, o escritório de vendas e a visitação a unidades demonstrativas decoradas, até a venda de sua última unidade habitacional. **9.9.** A SEGUNDA PERMUTANTE deverá fornecer à PRIMEIRA PERMUTANTE, 01 (uma) cópia do book de vendas e do caderno do vendedor, para cada unidade habitacional a ser construída e destinada à PRIMEIRA PERMUTANTE, além de cópias dos folders e outros materiais de propaganda. **9.10.** As partes acordam que, nas vendas das futuras Unidades Habitacionais mediante concessão de financiamento imobiliário, será oferecido aos adquirentes, como primeira opção, os serviços da Fundação Habitacional do Exército – FHE, ou entidade por ela gerida. **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DO RECEBIMENTO DAS FUTURAS UNIDADES HABITACIONAIS PELA PRIMEIRA PERMUTANTE:**

10.1. As futuras unidades autônomas prometidas à PRIMEIRA PERMUTANTE ser-lhe-ão entregues, prontas e acabadas, pela SEGUNDA PERMUTANTE, no prazo previsto no subitem 7.2. acima, mediante a averbação do "Habite-se" no cartório de imóveis competente, valendo aquela averbação como comprovação do adimplemento da respectiva obrigação de fazer. **10.2.** O recebimento não implica, sob nenhuma hipótese, renúncia, preclusão, dispensa ou redução aos prazos legais para eventuais reclamações contra vícios, defeitos e imperfeições de construção até então não constatados, ou pelo mau funcionamento dos equipamentos instalados, pelo que responderá a SEGUNDA PERMUTANTE, assim como não excluem a responsabilidade civil e ético-profissional da SEGUNDA PERMUTANTE pela solidez e segurança da construção. **10.3.** O recebimento das frações ideais das áreas comuns, pela PRIMEIRA PERMUTANTE, ocorrerá por ocasião da entrega e recebimento dessas áreas à entidade condominial estabelecida. **10.4 A VISTORIA E O RECEBIMENTO** das futuras Unidades Habitacionais que cabem à PRIMEIRA PERMUTANTE será realizada após a comunicação formal sobre a liberação do imóvel e entrega do empreendimento, com Habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, bem como o fornecimento de água e energia elétrica devidamente regularizados. **10.4.1.** Caso sejam detectadas ocorrências, elas serão formalmente comunicadas para que a SEGUNDA PERMUTANTE adote as providências necessárias para regularização. **10.4.2.** A PRIMEIRA PERMUTANTE não receberá Unidades Habitacionais que estejam em desacordo com o padrão de qualidade ou com as especificações mínimas descritas no

memorial descritivo do respectivo empreendimento ou cujas ocorrências não forem regularizadas no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da comunicação. Além disso, o padrão de qualidade das Unidades Habitacionais da PRIMEIRA PERMUTANTE não será, em hipótese alguma, inferior ao das Unidades Habitacionais da SEGUNDA PERMUTANTE. **10.4.3.** Sanadas as pendências e demonstrada que a unidade habitacional se encontra perfeitamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arresto, sequestro, quite de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza, a PRIMEIRA PERMUTANTE assinará o Termo de Entrega e Recebimento da UNIDADES HABITACIONAIS que lhe cabe. **10.4.4.** ENTREGA DAS CHAVES - As UNIDADES HABITACIONAIS que couberem à PRIMEIRA PERMUTANTE deverão ser entregues prontas ou, ao final da sua edificação, inteiramente concluídas, com habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, no prazo e nos estritos termos do respectivo Memorial de Incorporação, perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos e tributos de toda natureza. **10.4.5.** Após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, a SEGUNDA PERMUTANTE deverá realizar a entrega das chaves e apresentar a seguinte documentação: a) certificados de aprovação de instalações ou de garantia de equipamentos, materiais ou serviços especializados, quando for o caso; b) projetos devidamente atualizados conforme as modificações efetuadas por ocasião da construção ("as built"); c) Convenção do Condomínio e Manual de Uso, Operações e Manutenção pelos proprietários dos imóveis. **10.5.** Concluídas as obras e após a averbação do "Habite-se", passarão a correr por conta da PRIMEIRA PERMUTANTE todas as despesas relativas às unidades autônomas ainda de propriedade desta, inclusive as que forem realizadas com a instalação do condomínio e demais contribuições condominiais, impostos e taxas que sobre as mesmas vierem a incidir a partir de então. **10.6.** As despesas pertinentes às unidades comercializadas durante a fase de construção do empreendimento serão suportadas pelos respectivos adquirentes a partir da averbação do "Habite-se" do empreendimento. **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA MULTA -** Na hipótese de descumprimento total ou parcial de sua obrigação de entregar, prontas e concluídas, as unidades imobiliárias prometidas à PRIMEIRA PERMUTANTE, na forma do pactuado neste instrumento, ressalvados os casos fortuitos e/ou de força maior, na forma da lei, a SEGUNDA PERMUTANTE pagará à PRIMEIRA PERMUTANTE, a título de multa moratória, quantia mensal equivalente a **1%** (um por cento), "pro rata die", do valor proporcional da(s) unidade(s) imobiliária(s) prometidas que porventura não vier(em) a ser entregue(s) no prazo, enquanto durar o atraso, com base no "Valor de Operação" dessa(s) mesma(s) unidade(s) imobiliária(s) não entregue(s), conforme o disposto no inciso **3.2.1** da Cláusula Terceira. **11.1.** Para esse efeito, será considerado "valor proporcional das unidades imobiliárias" devidamente corrigido (s) pela Variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) – coluna 35 da Fundação Getúlio Vargas (FGV). **11.2.** Fica estabelecido que esse valor servirá, inclusive, para fins execução em razão de eventual inadimplemento das obrigações aqui pactuadas, a contar da data deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos. **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA SEGUNDA PERMUTANTE -** Em garantia da obrigação constante da Cláusula Segunda, Cláusula Terceira e seus incisos, cujo valor global, no momento da assinatura deste instrumento, é de **R\$ <.....> (.....)**, bem como do adimplemento de todas as obrigações que estão e serão pactuadas por meio desta Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, especialmente da obrigação da SEGUNDA PERMUTANTE de entregar à PRIMEIRA PERMUTANTE, totalmente prontas e acabadas, as futuras Unidades Habitacionais no prazo indicado na Cláusula Sétima, inciso 7.2., nos termos da Cláusula 10ª e seus incisos, a SEGUNDA PERMUTANTE oferece:

Fiança Bancária: a) Emitida por banco habilitado legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB) a funcionar; pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança; cujo valor de Patrimônio Líquido seja superior em 10 vezes ao valor da Carta Fiança e de comprovada solvência; e b) A validade da carta fiança e as condições estabelecidas no item anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pela SEGUNDA PERMUTANTE.

Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a

SEGUNDA PERMUTANTE deverá reforçar ou substituí-la assim que for comunicada pela FHE. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente serão liberadas à SEGUNDA PERMUTANTE após a execução de todas as obrigações contratuais. A FHE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá liberar parcialmente a garantia proporcionalmente às UNIDADES HABITACIONAIS recebidas. **Execução da Garantia:** Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, conforme a legislação pertinente. **Alienação fiduciária** de bem imóvel próprio ou de terceiro: **AJUSTAR CONFORME O NEGÓCIO JURÍDICO**

Comparecem a este ato e avença, na qualidade de INTERVENIENTES GARANTIDORAS das obrigações firmadas pela SEGUNDA PERMUTANTE, a empresa <NOME>, já qualificada no preâmbulo deste Instrumento e na forma pela qual estão representadas, e alienam à PRIMEIRA PERMUTANTE e ao mesmo tempo Credora, em caráter fiduciário, conforme os termos da Cláusula Décima Quarta, os imóveis de sua propriedade, a seguir descritos e caracterizados, os quais se encontram livres e desembaraçados de todo e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas mesmo legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 10.11.1997, a saber: **12.1. DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA GARANTIDORA <NOME>: 12.1.1. <DADOS DO IMÓVEL DADO EM GARANTIA>**, possuindo o lote a área de <.....>m², e demais características constantes da matrícula nº <.....>, do Cartório <.....>; avaliado em R\$<.....> (.....), conforme Laudo de Avaliação nº <.....>; **12.1.1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – que o referido imóvel foi havido pela garantidora por força da <DADOS DA MATRÍCULA E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA>; **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - As garantidoras alienam em garantia fiduciária, em favor da PRIMEIRA PERMUTANTE, os imóveis descritos e caracterizados no subitem 12.1.1. da Cláusula Décima Segunda, com todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhes forem acrescidas, inclusive as benfeitorias voluptuárias que não puderem ser levantadas sem danos ao imóvel, sem direito à indenização, e vigorará pelo prazo necessário ao adimplemento das obrigações e seus respectivos encargos, conforme exposto na Cláusula Quinta, permanecendo íntegra esta Garantia até que a SEGUNDA PERMUTANTE cumpra integralmente todas as obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio jurídico. **13.1.** Por força desta escritura pública, as INTERVENIENTES GARANTIDORAS cedem e transferem à PRIMEIRA PERMUTANTE e CREDORA, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta dos imóveis objetos da garantia, reservando-se a posse direta na forma da lei, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. **13.2.** Quando do registro desta escritura pública, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS possuidoras diretas e a Credora, ora PRIMEIRA PERMUTANTE, possuidora indireta dos imóveis ora dados em garantia fiduciária. **13.3.** A posse direta de que ficam investidas as INTERVENIENTES GARANTIDORAS manter-se-á enquanto adimplente a SEGUNDA PERMUTANTE, obrigando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS a manter, conservar e guardar os imóveis dados em garantia, pagando pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre tais bens ou que sejam inerentes à garantia. **13.4.** Se a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora vier a pagar algum dos encargos inerentes aos imóveis dados em garantia, as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão reembolsá-la dentro de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento. **13.5.** A PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora reserva-se no direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições. **13.6.** Nos termos do disposto nos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora. **13.7.** Na hipótese de as propriedades dos imóveis dados em garantia se consolidarem em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar, depois de deduzidos toda a dívida e demais acréscimos legais, sendo que, em não ocorrendo a venda dos imóveis no público

leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias. **13.8.** As INTERVENIENTES GARANTIDORAS, para a baixa do gravame fiduciário, deverão apresentar ao competente cartório de registro de imóveis documento hábil firmado pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, no qual autoriza o cancelamento do registro do gravame fiduciário, de forma a reverter a propriedade plena dos imóveis em favor das INTERVENIENTES GARANTIDORAS. **13.9.** Decorrida a carência de 30 (trinta) dias, conforme estabelecido no Art. 26, parágrafo 2º, da Lei nº 9.514/97, contados do vencimento da obrigação, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizado esse procedimento, a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, em pretendendo purgar a mora, deverão fazê-lo com o pagamento dos encargos não pagos e os que vencerem no curso da intimação, incluindo juros compensatórios contratuais, multa, juros de mora, os encargos e despesas decorrentes da intimação, e tributos incidentes e devidos. **13.10.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** as intimações da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS serão requeridas pela PRIMEIRA PERMUTANTE ao oficial do competente Registro de Imóveis, para satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Devedoras ou por quem deva receber a intimação; **c)** as intimações poderão ser realizadas pessoalmente à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS ou perante seus representantes legais ou procuradores regularmente constituídos; **d)** se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; **e)** Quando, por duas vezes, o oficial de registro de imóveis ou de registro de títulos e documentos ou o serventuário por eles credenciado houver procurado o intimando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita motivada de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, retornará ao imóvel, a fim de efetuar a intimação, na hora que designar, aplicando-se subsidiariamente o disposto nos arts. 252, 253 e 254 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); **13.11.** Purgada a mora perante o cartório de registro de imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, cabendo também à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **13.12.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela(s) SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e INTERVENIENTES GARANTIDORAS juntamente com o valor da obrigação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **13.13.** Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à PRIMEIRA PERMUTANTE Credora ou a quem expressamente indicado na intimação; **13.14.** Uma vez consolidada a propriedade na PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora a terceiros, conforme observância aos procedimentos na Lei nº 9.514, de 20/11/97 e suas alterações, inclusive as previstas na Lei nº 13.465, de 11/07/2017, como a seguir se explicita: **a)** a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; **b)** o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento; **c)** não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as PARTES estabeleceram, conforme alínea "b", supra, o imóvel será ofertado em 2º leilão, a ser realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor da dívida apurada

e das despesas; **d)** os públicos leilões serão anunciados mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação; e **e)** a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor; **13.15.** Para fins do leilão extrajudicial, as PARTES adotarão os seguintes conceitos: **a)** as PARTES atribuem a cada um dos imóveis ora dados em garantia fiduciária, os valores constantes do inciso 12.1.1. da Cláusula Décima Primeira desta escritura, obedecidos os demais requisitos previstos neste contrato; **b)** valor da dívida é equivalente à soma das seguintes quantias: **b.1)** valor do saldo das obrigações não adimplidas (unidades não entregues), acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; **b.1.1)** IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; **b.1.2)** taxa diária de ocupação fixada em um décimo percentual (0,1%) sobre o valor do imóvel, atualizado pelo mesmo índice aqui pactuado, e devida a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora; **b.1.3)** qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Credora em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **b.1.4)** imposto de transmissão que eventualmente tenham sido pagos pela Credora, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; e **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora; **c)** despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros: **c.1)** os encargos e custas de intimação da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; e **c.3)** a comissão do leiloeiro; **13.16.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos imóveis, será realizado um segundo leilão; **13.17.** No segundo leilão será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida e demais despesas, hipótese em que, nos cinco (05) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora entregará à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS a importância que sobejar, como adiante disciplinado: **a)** poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida e das despesas, caso em que a dívida perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora será considerada extinta e exonerando a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora da obrigação de restituição à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, de qualquer quantia a que título for; **b)** extinta a dívida apurada, dentro de cinco (5) dias, a contar da data da realização do segundo leilão, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora disponibilizará à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS um termo de extinção da obrigação; e **c)** também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver licitante; **13.18.** Caso em primeiro ou em segundo leilão restar importância a ser restituída à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, podendo tal diferença ser depositada em contas-correntes das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **13.19.** A PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora manterá, em seus escritórios, à disposição da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(lões); **13.20.** A SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE Credora, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, ou àquele que tiver adquirido o imóvel em leilão, da penalidade diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) sobre o valor do imóvel, como definido neste contrato, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento; **13.21.** A penalidade diária referida no inciso 13.20 anterior

incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade; **13.22.** Não ocorrendo a desocupação dos imóveis no prazo e forma ajustados, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, seus cessionários ou sucessores, inclusive os adquirentes dos imóveis, quer tenham adquiridos no leilão ou posteriormente, poderão requerer a reintegração de sua posse, declarando-se a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS cientes de que, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste contrato; **13.23.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou permutantes cessionários da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamento que forem necessários perante o Oficial do Registro de Imóveis competente, ficando estabelecido que, havendo conveniência da SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas poderão transferir direitos e obrigações aqui previstas a terceiros, que passarão deter direitos e obrigações deste instrumento, mantidas as condições pactuadas, com o que, desde já, a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora anui, devendo, porém, ser devidamente notificada da alteração da responsabilidade pelos pagamentos; **13.24.** Figurando como Devedoras a SEGUNDA PERMUTANTE Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas PARTES declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a PRIMEIRA PERMUTANTE e Credora, sendo que, mútua e reciprocamente, constituem-se procuradoras uma da outra, para fins de recebimento de citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrentes da presente escritura, de modo que, realizada a citação ou a intimação, na pessoa de qualquer uma delas, estará completo o quadro citatório; **13.25.** O gravame fiduciário será baixado tão logo a SEGUNDA PERMUTANTE e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS apresentem a averbação da carta de Habite-se na Matrícula do imóvel; **13.26.** As PARTES, por mútuo acordo, poderão substituir os bens gravados com alienação fiduciária por outros de igual valor; **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - As partes, de comum acordo, nomearão o empreendimento no momento oportuno após a efetiva formalização do Memorial de Incorporação. **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA** - A SEGUNDA PERMUTANTE responderá por todas as despesas decorrentes da presente escritura, tais como imposto de transmissão do terreno, custas e emolumentos cartorários concernentes a registros, averbações, rerratificações, aditamentos, certidões, eventuais cancelamentos de instrumentos públicos de mandato que sejam de sua responsabilidade. **15.1.** A PRIMEIRA PERMUTANTE não será responsável por nenhuma diferença no valor do imposto de transmissão, no que se refere ao terreno, que seja no futuro apurada e cobrada, se for o caso, a qual será suportada, com exclusividade, pela SEGUNDA PERMUTANTE. **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE** - As disposições contidas na presente Escritura de Permuta e Outras Avenças, com Prestação de Garantias, são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável para as PARTES contratantes, que se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA RESCISÃO** - Não obstante a sua irrevogabilidade e a irretratabilidade, as partes ajustam que o negócio poderá ser rescindido, de pleno direito, nas hipóteses mencionadas nesta Cláusula. **17.1.** O presente instrumento poderá ser rescindido pela PRIMEIRA PERMUTANTE, a qualquer tempo, mediante simples comunicação, sem que caiba à SEGUNDA PERMUTANTE indenização a qualquer título ou direito à retenção, pelos seguintes motivos: **a)** cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos; **b)** óbice ao acompanhamento da obra pela PRIMEIRA PERMUTANTE, consoante o disposto na Cláusula Décima e seus incisos; **c)** recusa em cumprir as prescrições da

PRIMEIRA PERMUTANTE, decorrente do acompanhamento da obra; **d)** paralisação das obras, sem justa causa e prévia comunicação à PRIMEIRA PERMUTANTE; **e)** cometimento reiterado de falhas na execução do contrato; **f)** a fusão, cisão ou incorporação da SEGUNDA PERMUTANTE, que afetem a boa execução do contrato; **g)** a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da SEGUNDA PERMUTANTE; **h)** a dissolução da SEGUNDA PERMUTANTE; e **i)** razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e imputadas à PRIMEIRA PERMUTANTE; **17.2.** Ocorrendo a rescisão deste instrumento, em razão de qualquer das situações elencadas no inciso 17.1. desta Cláusula, à exceção daquela contida na alínea "i", a SEGUNDA PERMUTANTE ficará sujeita a pagar, à PRIMEIRA PERMUTANTE, multa no montante de 10% (dez por cento) do valor referido no Item 3.2.1 da Cláusula Terceira deste instrumento, ou seja, 10% (dez por cento) do Valor de Operação das unidades que cabem à PRIMEIRA PERMUTANTE, na época do ilícito contratual, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento. **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RESOLUTIVA** - Em caso de inadimplemento das obrigações pactuadas neste contrato e previstas no instrumento convocatório, ocorrerá a resolução do contrato, e a SEGUNDA PERMUTANTE e INTERVENIENTE GARANTIDORA ficarão sujeitas à execução da garantia por elas ofertadas. A execução da garantia será realizada de acordo com os termos e condições estabelecidos neste instrumento, sem prejuízos das demais medidas legais cabíveis para proteção dos interesses da PRIMEIRA PERMUTANTE **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA** - A subcontratação parcial somente será admitida mediante aprovação prévia e expressa da PRIMEIRA PERMUTANTE, com relação a serviços que, por seu grau de especialização, requeiram o concurso de firmas ou profissionais especialmente habilitados, mantida a responsabilidade direta da SEGUNDA PERMUTANTE com a PRIMEIRA PERMUTANTE. É expressamente vedada a subcontratação integral do objeto pactuado. Não poderá ser subcontratada empresa que tenha participado da Licitação 91044/2026-FHE. **20. CLÁUSULA VIGÉSIMA** - Qualquer alteração quanto aos termos e condições do ajuste representado por este instrumento somente será aceita e válida mediante prévio instrumento escrito, devidamente assinado pelas PARTES. **21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO E/OU FINANCIAMENTO PARA A PRODUÇÃO** – Fica desde já pré-acordado que, caso a SEGUNDA PERMUTANTE necessite recorrer a empréstimo e/ou financiamento para a produção, para cumprir o objeto da escritura, o que poderá ocorrer a qualquer tempo após o registro do memorial de incorporação, este será previamente solicitado à Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX (entidade gerida pela PRIMEIRA PERMUTANTE), que, respeitada sua política de concessão de crédito, inclusive no que toca às garantias, poderá ou não concedê-lo. **21.1.** Caso a POUPEX não venha a conceder o citado empréstimo ou financiamento, a SEGUNDA PERMUTANTE poderá recorrer livremente a outros agentes financeiros. **22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA** - No caso de desapropriação, a PRIMEIRA PERMUTANTE fará jus à importância equivalente ao valor do terreno, e a SEGUNDA PERMUTANTE fará jus aos valores estabelecidos para as benfeitorias. **23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA** - Para todos os fins e efeitos de direito, a PRIMEIRA PERMUTANTE, a SEGUNDA PERMUTANTE e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS declaram que leram, compreenderam e aceitam a presente escritura nos termos expressos em que foi lavrada, a qual é resultado da livre manifestação de suas vontades, concordando com todas as suas cláusulas e condições, obrigando-se por si e sucessores a qualquer título, bem como mandatários, a bem e fielmente cumpri-la. **24. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – DO FORO** - Fica eleito o Foro da Justiça Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente escritura pública, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **25. CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA– DECLARAÇÃO DAS PARTES** - Declaram as permutantes e as garantidoras, por seus representantes, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem qualquer ação de natureza real e pessoal reipersecutória, ou qualquer outro ônus de natureza real que vincule ou possa representar riscos para os imóveis objetos desta escritura. **26. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA-** **As partes foram orientadas por este tabelião sobre a possibilidade de obtenção prévia das certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios ou Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, em**

nome das alienantes, em atendimento ao disposto no art. 1º do Provimento nº 21, de 29/01/2018, publicado no DJE em 31/01/2018, da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios.

27. CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Finalmente, pelas PARTES me foi dito, via seus representantes legais, que aceitam esta escritura pública em seu inteiro teor, tal como se encontra redigida, por estar em tudo de acordo com o ajustado, declarando expressamente que se obrigam e se responsabilizam pelo cumprimento das obrigações estipuladas. **28. CLÁUSULA VIGÉSIMA OITÁVA – DOS DOCUMENTOS, CERTIDÕES E IMPOSTOS APRESENTADOS** - Foram-me apresentados para a lavratura da presente escritura os seguintes documentos e certidões: <descrever documentos>. **28.1. Das certidões emitidas em nome das permutantes:** <descrever documentos>. **28.2. Das certidões emitidas em nome das garantidoras:** <descrever documentos>. Emitida DOI-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E de como assim o disseram e me pediram, lhes lavrei a presente que, lida na presença das partes e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO VII – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA

A opção pelas garantias deverá ser exercida após a conclusão do memorial de incorporação.

(Papel timbrado da empresa)

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
LEILÃO Nº 91044/2026-FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

A empresa _____, inscrita no CNPJ n.º _____,
_____, por intermédio de seu representante legal, Sr. (a).
_____, portador (a) da Carteira de Identidade n.º _____ e
do CPF n.º _____, DECLARA que opta pela(s) seguinte(s) modalidade(s) de
garantia(s)*:

- () alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is).
- () fiança bancária;
- () terceiro garantidor; e
- () seguro garantia permuta imobiliária.

* Se a escolha for de combinação de garantias, a licitante deverá assinalar mais de uma opção.

(Nome da cidade), ----- de ----- de -----.

Nome e assinatura do representante legal

OBSERVAÇÃO: caso o representante que estiver subscrevendo o presente documento não seja o sócio administrador ou diretor, declarado no contrato social ou na ata de constituição, será necessário comprovar os poderes para assinatura.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO VIII – FICHA DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA

TERRENO OFERTADO EM GARANTIA - INFORMAÇÕES

A. IDENTIFICAÇÃO

Endereço (1):

Área Terreno (2):	m ²	Destinação (3):	Coef. de Aproveitamento (4):
-------------------	----------------	-----------------	------------------------------

Nome do Proprietário (5):

Telefone (6):	E-mail (7)
---------------	------------

Nome do Contato (8):

Telefone (9):	E-mail (10)
---------------	-------------

B. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Existe Estudo de Aproveitamento de terreno (11)?

Existe Estudo Topográfico (12)?

Existe Estudo de Sondagem (13)?

O terreno possui Passivo Ambiental (14)?

O terreno tem benfeitoria a ser demolida (15)?
(se positivo, informar a área a ser demolida)

C. DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA EXIGIDA (PARA ANÁLISE INICIAL)

Proposta de Compra e Venda (16) **(NÃO SE APLICA)**

Matrícula atualizada (17)

Relatório Fotográfico e localização do imóvel no Google (arquivo KMZ) (18)

D. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Rede de esgoto? (19)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Abastecimento de energia? (20)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Rede de Águas Pluviais? (21)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Terreno sujeito a alagamentos? (22)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existe Área de Preservação Permanente (APP) ou área <i>non aedificandi</i> ? (23)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existe torre de alta tensão no terreno? (24)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existe torre de telefonia celular no terreno? (25)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existe árvore nativa sujeitas a reposição ou não passível de retirada? (26)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Existe restrição com relação ao Patrimônio Histórico? (27)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Se sim, Qual?	
E. CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO	
O terreno está próximo a postos de gasolina, cemitérios, indústrias ou outra destinação que deve ser analisada quanto a possibilidade de gerar contaminação no solo? (28)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Se sim, Qual?	
Existem edifícios residenciais multifamiliares próximos ao terreno analisado? (29)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Se sim, responder as perguntas a seguir:	
Qual o padrão das construções vizinhas? (30)	<input type="checkbox"/> Popular <input type="checkbox"/> Baixo <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Alto
Qual a média do nº de pavimentos (descrever)? (31)	
Qual a tipologia dos apartamentos do entorno (nº de quartos, área privativa, outros)? (32)	
A infraestrutura de apoio no local é completa (mercados, bancos, farmácias, padarias, outros)? (33)	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
F. DADOS DO RESPONSÁVEL	
Nome (34):	
TELEFONE (35):	E-MAIL:

Observação: O Arquivo em Excel consta da Documentação Básica disponibilizada no sítio virtual da POUPEX - www.poupex.org.br, menu: <https://www.poupex.com.br/transparencia/editais/ano2026/Licitacoes/Presenciais>

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO IX – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
LEILÃO Nº 91044/2026-FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

Apresentamos e submetemos à apreciação, dessa Comissão de Contratação, nossa Proposta para **PERMUTA de bem imóvel** com a Fundação Habitacional do Exército (FHE), conforme características constantes do Edital de Licitação Nº 91044/2026 – FHE, assumindo inteira responsabilidade por qualquer erro ou omissão que venha a ser verificada na sua elaboração.

Área privativa da FHE	m²	(Valor por extenso)
Porcentagem de Permuta	%	(Valor por extenso)

Declaramos, portanto, para todos os efeitos legais, que concordamos com todas as condições do edital e anexos, aos quais nos submetemos integral e incondicionalmente.

Todos os documentos indicados da Seção IV do edital foram anexados a esta proposta.

O prazo de validade desta proposta é de até 120 (cento e vinte) dias consecutivos, contado da data de sua apresentação.

Declaramos que foram considerados na elaboração desta proposta todos os custos necessários, de acordo com as condições estabelecidas no edital, inclusive impostos, taxas, custas e emolumentos que incidam direta ou indiretamente sobre o objeto licitado, sem que nos caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação à Fundação Habitacional do Exército (FHE).

(Nome da cidade), ----- de ----- de -----.

Nome e assinatura do representante legal
Cédula de Identidade (número e órgão expedidor)

OBSERVAÇÃO: caso o representante que estiver subscrevendo o presente documento não seja o sócio administrador ou diretor, declarado no contrato social ou na ata de constituição, será necessário comprovar os poderes para assinatura.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE

MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE

ANEXO X – DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

(Papel timbrado da empresa)

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
LEILÃO Nº 91044/2026-FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

A empresa _____, inscrita no CNPJ n.º _____,
_____, por intermédio de seu representante legal, Sr. (a).
_____, portador (a) da Carteira de Identidade n.º _____ e do
CPF n.º _____, DECLARA que se enquadra na condição de microempresa
ou empresa de pequeno porte, atendendo aos requisitos do art. 3º da Lei Complementar nº 123, de
2006. Dessa forma, faz jus aos benefícios previstos nessa lei.

(Nome da cidade), ----- de ----- de -----.

Nome e assinatura do representante legal
Cédula de Identidade (número e órgão expedidor)

OBSERVAÇÃO: caso o representante que estiver subscrevendo o presente documento não seja o sócio administrador ou diretor, declarado no contrato social ou na ata de constituição, será necessário comprovar os poderes para assinatura.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE**MODALIDADE LEILÃO – TIPO MAIOR LANCE****ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE**

(Papel timbrado da empresa)

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO (FHE)
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
LICITAÇÃO Nº 91044/2026 - FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano
70630-902 – Brasília/DF

....., inscrita no CNPJ sob o nº, por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nºe do CPF nº, **DECLARA**, sob as penalidades da lei, para fins de participação no **LICITAÇÃO Nº 91044/2026 – FHE**, que:

- a) cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas; e
- b) não permite a prática de trabalho análogo ao escravo ou qualquer outra forma de trabalho ilegal na execução de suas atividades, bem como implementa esforços junto aos seus respectivos fornecedores de produtos e serviços, a fim de que esses também se comprometam no mesmo sentido;
- c) não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesesseis) anos. Ressalva: emprega _____ (INFORMAR NÚMERO DE MENORES) menor(es), a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz;
- d) não permite a prática ou a manutenção de atos discriminatórios que limitem o acesso a relação de emprego, bem como a implementa esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores; e
- e) busca prevenir e erradicar práticas danosas ao meio ambiente, exercendo suas atividades em observância dos atos legais, normativos e administrativos relativos à produção, consumo e destinação dos resíduos sólidos de maneira sustentável, implementando ainda esforços nesse sentido junto aos seus respectivos fornecedores.

(Nome da cidade), ----- de ----- de 2026.

Nome e assinatura do representante legal
Cédula de Identidade (número e órgão expedidor)

OBSERVAÇÃO: caso o representante que estiver subscrevendo o presente documento não seja o sócio administrador ou diretor, declarado no contrato social ou na ata de constituição, será necessário comprovar os poderes para assinatura.