

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE

Modalidade: Concorrência – Tipo Menor Preço

Nos termos da Lei nº 14.133, de 2021

OBJETO

Aquisição de 1.034,26 m² (um mil, trinta e quatro metros e vinte e seis centímetros quadrados) de área privativa, distribuída em unidades habitacionais de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bens imóveis de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, em Porto Alegre/RS, com área de 3.261,93 m², a ser pago com a transferência do referido terreno e com um valor adicional aportado pela FHE.

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: 30/06/2025 às 10h.

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
II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	10
II.1. OBJETO.....	10
II.2. VISITA AOS IMÓVEIS DA FHE.....	10
II.3. CONVERSÃO DE ÁREA PRIVATIVA EM UNIDADES HABITACIONAIS.....	10
II.4. DA ESCOLHA DAS UNIDADES PELA FHE:.....	12
II.5. FORMA DE PAGAMENTO E VALOR ESTIMADO DA OPERAÇÃO.....	12
II.6. REAJUSTAMENTO DAS PARCELAS DO VALOR ADICIONAL.....	13
II.7. GARANTIA.....	13
II.8. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO.....	15
II.9. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.....	15
II.12. DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À FHE.....	17
II.13. VISTORIA E RECEBIMENTO DE UNIDADE HABITACIONAL.....	18
II.14. ENTREGA DAS CHAVES.....	18
II.15. CUSTOS DA LICITANTE VENCEDORA.....	18
II.16. CUSTOS DA FHE.....	19
II.17. PENALIDADES.....	19
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.8. RESULTADO DA LICITAÇÃO.....	27
III.9. RECURSOS ADMINISTRATIVOS.....	27
III.10. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO DA LICITAÇÃO.....	27
IV – PROPOSTA DE PREÇO.....	28
IV.1. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO.....	28
IV.2. PROPOSTA ALTERNATIVA E VANTAGENS.....	28
IV.3. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA DE PREÇOS.....	29
IV.4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS.....	29
IV.5. CUSTO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS.....	29
SEÇÃO V.....	30
V – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO.....	30
V.1. CONDIÇÕES.....	30

V.2. HABILITAÇÃO	30
ANEXO I – MATRÍCULAS CARTORÁRIAS	34
ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL	35
ANEXO III – REQUISITOS MÍNIMOS CONSTRUTIVOS	36
ANEXO IV – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO.....	38
ANEXO V – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.....	69
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA	80
ANEXO VII – FICHA DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA	81
ANEXO VIII – RESUMO INFORMATIVO DO EMPREENDIMENTO.....	82
ANEXO IX – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS	83
ANEXO X – DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE.....	84
ANEXO XI – RELAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS	85
ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE	86

**EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE
MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO**

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 52, de 17/12/2024, e em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133, de 2021, torna público que realizará **LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, do TIPO MENOR PREÇO**, para aquisição de 1.034,26 m² (um mil, trinta e quatro metros e vinte e seis centímetros quadrados) de área privativa, distribuída em unidades habitacionais de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bens imóveis de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, em Porto Alegre/RS, com área de 3.261,93 m², a ser pago com a transferência do referido terreno e com um valor adicional aportado pela FHE, 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.org.br, menu: “Institucional > Editais e Compras > Editais > Licitações Presenciais 2025”.

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 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: “Institucional > Editais e Compras > Editais > Licitações Presenciais 2025”, 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 encaminhá-los via Correio ou outro meio similar de entrega, devendo estar atentos às datas e horários finais de recebimento constantes neste Edital.

I.4.2. O envelope contendo a Proposta de Preço deverá ser entregue à Comissão de Contratação, **até às 10h do dia 30/06/2025.**

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 10h do dia 30/06/2025**, 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.

I.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.

I.6. IMPEDIMENTO DE PARTICIPAÇÃO

I.6.1. Não poderão participar, direta ou indiretamente, da presente licitação ou da execução contratual:

a) empresa declarada inidônea ou que tenha sofrido sanção de suspensão temporária do direito de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração, por órgão ou entidade da Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal;

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) empresa em processo falimentar ou de recuperação judicial;

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

- f) empregado ou dirigente da FHE, da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX, ou responsável pela licitação;
- g) pessoa(s) jurídica(s) que possuam em seu quadro societário, sob qualquer forma, empregado ou dirigente da FHE ou da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX;
- h) 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;
- i) empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 1976, concorrendo entre si; e
- j) 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.

1.7.7. 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. Aquisição de 1.034,26 m² (um mil, trinta e quatro metros e vinte e seis centímetros quadrados) de área privativa, distribuída em unidades habitacionais de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bens imóveis de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, em Porto Alegre/RS, com área de 3.261,93 m², a ser pago com a transferência do referido terreno e com um valor adicional aportado pela FHE.

II.1.2. Os limites, confrontações e demais características do imóvel consta da matrícula nº 72.003 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS, constantes do Anexo I.

II.2. VISITA AOS IMÓVEIS 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:

Intervalo de Área Privativa Admitida em m ²	Tipologia	Número Mínimo de Vagas de Garagens
55 a 70	2Q (1 suíte)	1

- a)** As demais UH do empreendimento deverão ter área privativa aproximada as do quadro acima.
- b)** As UH a serem destinadas à FHE não poderão ser apartamentos de cobertura ou do tipo Gardens.
- c)** Será considerado como valor total de área privativa a soma correspondente aos quantitativos das áreas privativas das Unidades Habitacionais (UH) ofertadas à FHE, que deverá ser de **1.034,26 m²** (um mil, trinta e quatro metros e vinte e seis centímetros quadrados).
- d)** As áreas das varandas serão computadas no cálculo da área privativa.
- e)** 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 c) do item II.3.1. acima, limitando-se a alcançar um valor inteiro de Unidades Habitacionais.

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 UH 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	até 15 meses
2	Obras e Habite-se	até 36 meses
3	Entrega das UH destinadas à FHE	até 40 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 aprovação dos projetos, obtenção do alvará de construção, elaboração e registro do memorial de incorporação, que deverão estar concluídos, no prazo máximo, de 15 (quinze) 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, incluindo os projetos, será de até 40 meses, a partir da data de assinatura do Contrato Administrativo. 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 de forma justificada.

II.3.13. As Unidades Habitacionais recebidas em contrapartida 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 Compra e Venda.

II.4.2. A escolha das UH será realizada 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, sem ônus, respeitando a proporcionalidade instituída entre as tipologias.

II.4.6. O ajuste da área privativa total, em razão de diferença apurada na subtração da área privativa das unidades habitacionais selecionadas, deverá ser realizado por termo aditivo ao Contrato Administrativo.

II.5. FORMA DE PAGAMENTO E VALOR ESTIMADO DA OPERAÇÃO

II.5.1. O pagamento será efetuado por meio do terreno onde será realizado o empreendimento e recursos pecuniários, denominado, neste edital, de valor adicional.

II.5.2. O terreno da FHE será transferido em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontra.

II.5.3. O valor do terreno a ser transferido é de R\$ 5.105.703,31 (cinco milhões, cento e cinco mil, setecentos e três reais e trinta e um centavos).

II.5.4. O valor adicional será pago pela FHE em 4 (quatro) parcelas semestrais, iniciando a primeira no mês 6, após o início da obra, e as próximas nos meses 12, 18 e 24.

II.5.5 As parcelas do valor adicional estarão sujeitas ao reajustamento para mais ou para menos, cujo pagamento ocorrer a partir do 12º mês, contado a partir da data de apresentação da proposta.

II.5.6. O Valor Total da Operação será o valor do terreno acrescido do valor adicional a ser pago pela FHE.

II.5.7. O Valor da Operação será distribuído, conforme a área privativa das unidades habitacionais selecionadas pela FHE.

II.5.8. O valor das unidades habitacionais, definidos conforme o subitem acima, constituirá o custo de aquisição de cada uma delas para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

II.6. REAJUSTAMENTO DAS PARCELAS DO VALOR ADICIONAL

II.6.1. O reajustamento será pela Variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) – coluna 35 da Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou outro índice que venha a substituí-lo, tomando-se a taxa do mês de apresentação da proposta de preços como índice inicial e a taxa do 13º (décimo terceiro) mês, contado, também, do mês de apresentação da proposta, como índice final. A mesma metodologia será aplicada aos períodos subjacentes.

II.6.2. O boleto referente a parcela do reajustamento deverá ser acompanhado da respectiva memória de cálculo.

II.7. GARANTIA

II.7.1. Em garantia do adimplemento da obrigação de entregar à FHE as Unidades Habitacionais totalmente prontas e acabadas, a licitante deverá apresentar garantia, previamente à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, equivalente ao valor total da operação em uma das modalidades abaixo ou combiná-las:

II.7.1.1. 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.7.1.1.1. Os imóveis em garantia de alienação fiduciária poderão ser apresentados por terceiro garantidor, nos termos do que previsto no subitem II.7.1.4.

II.7.1.2. Caução real, que será reajustada mensalmente com base em 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e deverá ser depositada na POUPEX, no ato da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

II.7.1.3. 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.17;

g) a FHE poderá recusar a garantia ofertada se não cumpridos os requisitos estabelecidos no item II.11.

II.7.1.4. 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.7.1.1;

b) os imóveis responderão pelo integral cumprimento das obrigações contratuais.

II.7.1.5. Seguro Garantia Permuta Imobiliária: com cobertura para garantia do cumprimento de todos os compromissos estabelecidos nos Instrumentos Contratuais observadas as seguintes condições:

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 *alínea "a"* deste subitem, garantindo 100% do valor do terreno e do valor adicional aportado pela FHE, de acordo com o subitem II.5.6.

II.7.2. 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.7.3. 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.7.4. 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.7.5. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente será(ão) liberada(s) à licitante após a execução de todas as obrigações contratuais.

II.7.6. A FHE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá autorizar a liberação parcial da garantia proporcionalmente às UH recebidas.

II.7.7. Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do que é previsto em contrato.

II.7.8. A garantia de execução contratual poderá ser utilizada nos casos em que a Contratante:

- a) não cumprir as obrigações definidas na Escritura Pública 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 FHE.

II.8. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

II.8.1. 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.8.2. A licitante vencedora, após convocada pela FHE, terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias, para assinatura do Contrato Administrativo, conforme Anexo IV.

II.8.3. O não atendimento, pela licitante vencedora, do prazo estabelecido no subitem II.8.1, bem como a recusa injustificada em assinar o Contrato Administrativo acarretará a perda do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste edital.

II.8.4. A posse e a propriedade do terreno da FHE serão transferidas à licitante vencedora por ocasião da lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

II.8.5. 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. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

II.9.1. Após a assinatura do Contrato Administrativo, a empresa terá até 15 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 garantias, celebração e registro da Escritura Pública de Compra e Venda, Anexo V.

II.9.1.1. 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. A FHE se reserva o direito de avaliar essas justificativas para determinar se serão aceitas para justificar a prorrogação do prazo.

II.9.1.2. Após a conclusão do memorial de incorporação e seleção das unidades Habitacionais pela FHE, deverá ser apresentada declaração, indicando a modalidade de garantia escolhida, de acordo com o Anexo VI, acompanhada dos seguintes documentos:

a) Se bem imóvel:

a.1.) Ficha constante do Anexo VII preenchida para cada matrícula cartorária que compõe o imóvel ofertado;

- a.2.) Matrícula cartorária com certidão de ônus, emitida há menos de 30 (trinta) dias;
- a.3) Certidão Vintenária;
- a.4) Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;
- a.5) 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
- a.6) Indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores no momento da vistoria dos imóveis.

b) Se fiança bancária:

- b.1) carta de fiança bancária;
- b.2) balanço patrimonial com notas explicativas do fiador;
- b.3) certidão do Banco Central do Brasil autorizando o funcionamento da instituição fiadora.

II.9.1.3. Para aceitação da garantia, a FHE realizará análise nos termos do subitem II.10, recusando aquelas que incidirem em uma das hipóteses previstas no subitem II.11.

II.9.2. 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 e da escritura de compra e venda.

II.9.3. A licitante vencedora deverá providenciar, ainda, o registro da Escritura Pública de Compra e Venda, simultaneamente com o registro do Memorial de Incorporação e abertura das matrículas no competente Cartório de Registro de Imóveis.

II.9.4. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser providenciada pelo licitante vencedor e lavrada em um cartório de notas localizado em Porto Alegre/RS.

II.9.5. O traslado e os protocolos de registro da Escritura Pública de Compra e Venda e do Memorial de Incorporação, deverão ser apresentados à FHE em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

II.9.6. Após o prazo estipulado no subitem II.9.1., sem o cumprimento daquelas obrigações, o Contrato Administrativo será rescindido, sem direito à indenização de custos e sem prejuízo das sanções previstas.

III.9.7. A minuta do Contrato Administrativo constante deste edital poderá ser ajustada de forma a detalhar as nuances do negócio jurídico, respeitadas as condições previstas neste Edital.

II.10. AVALIAÇÃO DA GARANTIA

II.10.1. Todas as garantias apresentadas pela licitante vencedora serão objeto de prévia avaliação, para efeito de aceitação pela FHE.

II.10.2. 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.10.3. O banco emissor e a carta fiança passarão por avaliação para a verificação do cumprimento dos requisitos estipulados no subitem II.7.1.3.

II.10.4. A aceitação da carta fiança está condicionada à análise das condições estabelecidas pela instituição emissora.

II.11. RECUSA DE GARANTIA

II.11.1. 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.7.1.3;
- 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 o benefício de ordem;
- f)** carta fiança cujo documento de comprovação não cumpra as formalidades essenciais ao pacto realizado; e
- 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 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.11.2. 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 após a publicação da ata.

II.12. DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À FHE

II.12.1. 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 municipais e das exigências das concessionárias locais de serviços públicos.

II.12.2. 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.12.3. 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.12.4. A licitante vencedora deverá ceder, no canteiro de obras, sem ônus para a FHE, instalações adequadas ao desempenho das atividades de acompanhamento.

II.12.5. A FHE acompanhará, por meio de relatórios mensais apresentados pela licitante, o desenvolvimento físico-financeiro do empreendimento.

II.13. VISTORIA E RECEBIMENTO DE UNIDADE HABITACIONAL

II.13.1. 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.13.2. Caso sejam detectadas ocorrências, elas serão formalmente comunicadas para que a parceira adote as providências necessárias para regularização.

II.13.3. 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.13.4. 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 FHE assinará o Termo de Entrega e Recebimento da UH que lhe cabe.

II.14. ENTREGA DAS CHAVES

II.14.1. As UH 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.14.2. 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.15. CUSTOS DA LICITANTE VENCEDORA

II.15.1. Constituem-se 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 compra e venda e o registro da transferência do terreno da FHE no competente cartório de imóvel;
- b) despesas relacionadas ao terreno, após a lavratura da escritura pública de compra e venda;
- c) as custas cartorárias para escrituração, registro ou averbação do cancelamento da constituição de Garantia Real Fiduciária nos cartórios de registro de imóveis competentes;
- 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 UH 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.16. CUSTOS DA FHE

II.16.1. Constituem-se obrigações da FHE, arcar com:

- a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes do registro das transferências das UH ofertadas no competente cartório de imóvel; e
- b) todas as manutenções necessárias para a limpeza e conservação do terreno até a formalização da escritura pública de compra e venda e transferência definitiva do terreno.

II.16.2. Após a formalização da escritura pública de compra e venda, todas as responsabilidades e obrigações com o terreno serão transferidas para a nova proprietária.

II.17. PENALIDADES

II.17.1. 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 compra e venda dentro do prazo estabelecido;
- l) der causa à inexecução parcial da escritura pública de compra e venda; e
- m) praticar atos que atrasem ou comprometam a execução ou a entrega das unidades habitacionais em construção sem motivo justificado.

II.17.2. 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% a 30% do valor da operação, para as infrações previstas nas alíneas de **a)** até **i)** do subitem II.17.1;
 - 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 de Compra e Venda, limitada a 10% (dez por cento);
 - b.3)** 20% (vinte por cento) do valor da operação no caso de não atendimento de qualquer solicitação da FHE, de qualquer cláusula do Contrato Administrativo, ou da Escritura Pública de Compra e Venda;
 - b.4)** 1% (um por cento) mensal do valor proporcional às(s) unidade(s) imobiliária(s) 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)** 20% (vinte 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.6)**, não sendo cumulativa com a execução da garantia;
- c) rescisão: fica estabelecido que a FHE poderá rescindir o contrato, independentemente de qualquer aviso extrajudicial ou interpelação judicial, 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 o disposto no item II.12.;
 - 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.)** fusão, cisão ou incorporação da licitante vencedora, sem a prévia anuência da FHE;
 - 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, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela 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.17.3.** Considera-se como não atendimento o atraso superior a 50% do prazo inicialmente concedido para atendimento de solicitação da FHE, sem justificativa aceita.
- II.17.4.** 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.17.5.** 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.17.6.** 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; e
- d)** os danos que dela provierem para a FHE.
- II.17.7.** A licitante, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação, poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções previstas no contrato.
- II.17.8.** As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente.
- II.17.9.** As penalidades previstas nos subitens II.17.2. 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.17.10.** 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.

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, formular 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 o valor adicional proposto 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.

III.2.8. O Presidente da Comissão de Contratação convidará individualmente os licitantes, em ordem crescente pelo valor adicional, a partir do autor da segunda menor oferta, a apresentar lances verbais em até 5 (cinco) minutos.

III.2.9. A licitante detentora da melhor proposta será sempre a última a ofertar lance em cada rodada.

III.2.10. Será disponibilizado contador regressivo em tela visível para que os licitantes acompanhem o transcorrer do tempo.

III.2.11. O lance se constitui no valor adicional ofertado.

III.2.12. O lance para ser aceito deverá:

- a) ser inferior ao valor das demais propostas apresentadas até aquele momento; e
- b) representar o decréscimo de, no mínimo, R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) abaixo 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 inferior 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 inferior 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 da desclassificação da proposta apresentada pela microempresa ou empresa de pequeno porte, em atendimento ao item III.3. deste edital, a licitante autora, originalmente, da proposta de menor preço voltará à condição de proposta mais vantajosa.

III.3.6. O disposto no item III.3. somente se aplicará quando a proposta de menor preço inicial 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 o **menor Valor Adicional**.

III.4.2. O desembolso financeiro máximo admitido a ser pago pela FHE (Máximo Valor Adicional), poderá ser divulgado pela Comissão de Contratação, durante a sessão de abertura de propostas de preços, caso seja necessário.

III.4.3. Havendo uma única proposta, cujo valor for imediatamente igual ou inferior ao limite máximo de Valor Adicional, será considerada como a mais vantajosa pela FHE.

III.4.4. Havendo mais de uma proposta, cujo valor for imediatamente superior ao da primeira, será considerada como a segunda mais vantajosa e assim sucessivamente.

III.4.5. No caso de duas ou mais licitantes apresentarem proposta sem valor adicional a ser pago pela FHE, será assegurada preferência nesta ordem:

- a) oferta da maior metragem;
- b) avaliação do desempenho contratual prévio dos licitantes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações;
- c) desenvolvimento pelo licitante de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme disposições do Decreto 11.430, de 2023;
- d) desenvolvimento pelo licitante de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle;
- e) empresas estabelecidas no Estado de Porto Alegre;
- f) empresas brasileiras;
- g) empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;
- h) empresas que comprovem a prática de mitigação de mudanças climáticas, nos termos da Lei 12.187, de 2009.

III.4.6. 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, o Resumo Informativo do Empreendimento, de acordo com o Anexo VIII do Edital, e os documentos de habilitação da Seção V.

III.4.7. Havendo discrepância entre os valores em algarismos e por extenso, apresentados na proposta, o valor em algarismo prevalecerá.

III.4.8. 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) o valor adicional seja superior ao valor máximo da FHE, mesmo após negociação;
- g) não atenda aos critérios estabelecidos neste edital;
- h) deixe de atender, no prazo estabelecido, a qualquer diligência realizada pela Comissão de Contratação.

III.6. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

III.6.1. Os documentos de habilitação, constantes da Seção IV – 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, a qualquer diligência realizada pela Comissão de Contratação.

III.8. RESULTADO DA LICITAÇÃO

III.8.1. Será declarada vencedora a licitante que apresentar o menor valor adicional, 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, dos documentos de habilitação e da garantia 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.

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

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. 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;
- b) Declaração de Visita do terreno da FHE, conforme modelo do Anexo II;
- c) Resumo Informativo do Empreendimento, de acordo com o Anexo VIII; e

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) ESTE ENVELOPE SÓ DEVE SER ABERTO POR INTEGRANTE PERTENCENTE À COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO</p> <p><u>ENVELOPE – PROPOSTA DE PREÇOS</u> LICITAÇÃO Nº 90990/2025 (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, digitalmente (por meio de certificado emitido por autoridade vinculada ao ICP Brasil) ou manuscritamente.

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

IV.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.

IV.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.

IV.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% (dezesesseis vírgula sessenta e seis por cento) do valor da operação da proposta da licitante, 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 da proposta da licitante, 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 tem 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 Construída de tipologia residencial multifamiliar, na Região Sul do Brasil	m ²	2.200	Quantidade

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

d.1.1.) necessidade de conhecimento da sistemática de aprovação de projetos e licenças no âmbito dos órgãos públicos na Região Sul do Brasil, em especial no Município de Porto Alegre;

d.1.2.) 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

d.1.3.) 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. Declaração formal, 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, 12 de junho de 2025.

OTÁVIO FONTOURA SOUTO MAIOR
Comissão de Contratação
Presidente Suplente



EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE
MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO
ANEXO I – MATRÍCULAS CARTORÁRIAS

1. Matrícula nº 72.003 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre/RS



Valide aqui este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE PORTO ALEGRE
 OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 6ª ZONA
Moysés Marcelo de Sillos - Oficial Designado

Página 1 de 1

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o seguinte teor:

CNM: 097741.2.0072003-09

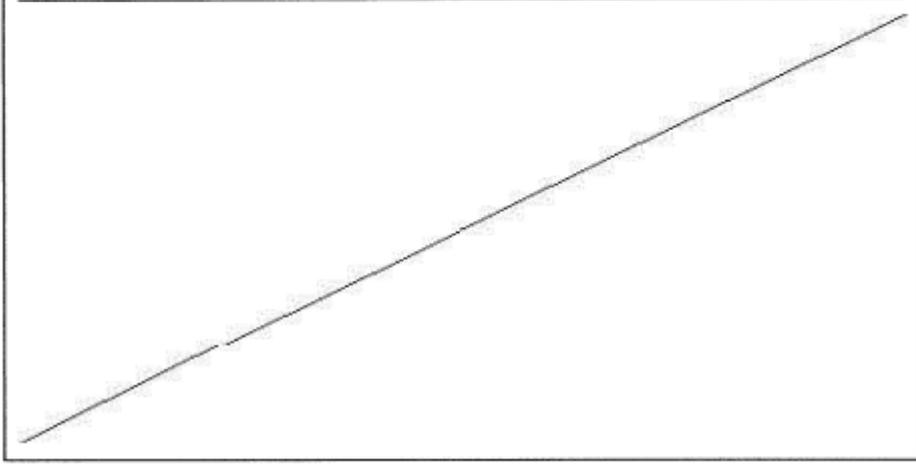
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA DE PORTO ALEGRE
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 CNM: 097741.2.0072003-09

PORTO ALEGRE/RS, 13 de outubro de 2023.	FLS. 01	MATRÍCULA 72003
---	-------------------	---------------------------

IMÓVEL: Um terreno com a área de três mil, duzentos sessenta e um metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados (3.261,93m²) e perímetro de duzentos e trinta e três metros e vinte e dois centímetros (233,22m), lotado sob o número 33 da Rua Athos Lopes Maisonnave, medindo quarenta e seis metros e setenta e sete centímetros (46,77m) de frente, ao norte à dita rua, e quarenta e seis metros e quarenta centímetros (46,40m) de largura nos fundos ao sul, ao oeste, com o alinhamento do Beco dos Nunes, para a qual também faz frente formando esquina, por setenta metros e cinco centímetros (70,05m) de extensão da frente aos fundos, e setenta metros (70,00m) de extensão da frente aos fundos pelo outro lado, ao leste, dividindo-se com os lotes endereçados sob o nº 35 da Rua Athos Lopes Maisonnave e nº 6A da Rua Aracy Dantas Gusmão.

PROPRIETÁRIA: FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE. CNPJ nº 00.643.742/0001-35, com sede em Brasília/DF.

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, Matrículas nº 52.236 e 52.237, deste Ofício.
 Protocolo: 226843, de 04/10/2023.
 Escrevente: Andrew Brusamarelo.
 Registrador Substituto: *HSardue*
 Escrevente Autorizada: *HSardue*
 Emolumentos: R\$26,60 - Selo: 0474.03.2300006.04755 = R\$3,60 + Processamento eletrônico: R\$6,40 - Selo: 0474.01.2300014.00499 = R\$1,80. Total: R\$38,40.



Validade mais consta. O referido é verdade e dou fé.
 Porto Alegre-RS, 04 de julho de 2024, às 08:42:32.
 Total: R\$72,70 - Controle Interno: C 2024 07 00193
 Certidão digital (Protocolo: CNJ 1272022) 1 página: R\$42,70 (0474.04.2400005.01758 = R\$4,00)
 (taxa em livros e cópias: R\$12,50 (0474.03.2400004.09848 = R\$4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0474.01.2400005.03774 = R\$2,60)

Celso Lucas Nuhues do Prado - Escrevente Autorizado

Washington Luis, 820, 5º Andar - Sala nº 501, Porto Alegre/RS - CEP 90.035-070 - Fone: (51) 3103-1009 - Email: contato@ri6.com.br
 CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticação para consulta
097741 53 2024 00036203 26

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE

MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO

ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL

(Papel timbrado da empresa)

À
FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO (FHE)
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
LICITAÇÃO Nº 90990/2025 -FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano
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 Porto Alegre/RS, no seguinte endereço: **Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, com área de 3.261,93 m²**, 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 2025.

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 90990/2025 – FHE
MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO
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 Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, em Porto Alegre/RS, com área de 3.261,93 m².

1. Especificações Gerais
1.1. As paredes externas serão em alvenaria.
1.2. As paredes internas serão em alvenaria entre unidades distintas e alvenaria e/ou <i>drywall</i> , com proteção acústica dentro da unidade
1.3. Deverá ser disponibilizada a infraestrutura para ar-condicionado nos quartos e salas (tubulações frigoríferas, dreno e alimentação elétrica para sistema SPLIT e/ou MULTI SPLIT). A aquisição e instalação dos equipamentos ficará a cargo do proprietário.
1.4. Deverá ser prevista a medição individualizada de água, gás e energia.
1.5. Deverá ser prevista a instalação de ralo nos boxes dos banheiros.
1.6. Deverá ser prevista a instalação de ponto de água para o filtro próximo à geladeira para que se tenha a opção de uso no filtro ou geladeira.
1.7. Deverá ser prevista a instalação de ponto para máquina de lavar louça.
1.8. Deverá ser instalado detector de vazamento de gás para o ponto do fogão, na cozinha, e aquecedor de passagem.
1.9. Deverá ser prevista a instalação de aquecedor de água, de passagem, a gás individual por unidade.
1.10. Deverá ser prevista a instalação de ponto de água quente nos chuveiros.
1.11. Os subsolos, vestiários e banheiros, quando não houver ventilação natural, deverão ter sistema de exaustão mecânica para renovação do ar, conforme normas vigentes.
1.12. A Fachada poderá ser com pintura texturizada ou equivalente de qualidade superior.
1.13. Deverá ser prevista a instalação de iluminação das áreas comuns com lâmpadas de LED e sensor de presença.
1.14. Deverá ser prevista piscina coletiva com infraestrutura pronta para o seu aquecimento e filtragem – maquinário a cargo do condomínio.
1.15. Instalações Especiais: <ul style="list-style-type: none"> - Interruptor diferencial nos quadros elétricos; - Instalação elétrica provida de sistema de aterramento para todas as tomadas; - Automação predial (controle de bombas e níveis de boias); - Cabeamento estruturado nas unidades.
1.16. Deverá ser previsto local para coleta seletiva de lixo.
1.17. Deverá ser previsto controle de acesso por biometria ou reconhecimento facial.
1.18. Deverá ser prevista garagem com portão eletrônico, preferencialmente coberta.
1.19. Áreas Comuns e Lazer, lista não exaustiva, a serem entregues equipadas e decoradas: <ul style="list-style-type: none"> - Salão de Festas com churrasqueira; - Espaço <i>Fitness</i>; - <i>Playground</i>; - Espaço <i>Pet</i>; - Piscina;Horta; - Fire Place;

- Hobby box.
1.20. Deverá ser previsto espaço para funcionários.
1.21. As unidades habitacionais deverão ser entregues com churrasqueira
1.22. Todos os serviços a serem executados deverão obedecer às normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

2. Especificações básicas da Área Privativa da Unidade Habitacional	
TIPO	DESCRIÇÃO
Piso	Revestimento cerâmico e/ou porcelanato e/ou piso vinílico e/ou pedra. Nas áreas molhadas o piso deverá ser resistente a mancha d'água.
Rodapé	Porcelanato e/ou pedra e/ou laminado de madeira e/ou poliestireno e/ou revestimento cerâmico.
Paredes (áreas molhadas)	Revestimento cerâmico e/ou porcelanato (resistente à mancha d'água)
Paredes (áreas secas)	Pintura acrílica.
Tetos	Forro de gesso com pintura.
Soleira	De pedra (granito, mármore ou outros).
Guarda-Corpos	De alumínio e/ou vidro e/ou alvenaria e/ou aço, conforme as normas de segurança.
Louças Sanitárias	Marca Celite, Incepa, Deca, Roca, Ideal Standard, Sabbia, Mondialle ou equivalente. Caixas de descarga com dois estágios de acionamento.
Metais	Marca Meber, Fabrimar, Deca, Docol, Roca, Perflex ou equivalente.
Portas de Madeira	Portas brancas.
Esquadrias de Alumínio	Ambientes com esquadrias amplas para melhor aproveitamento da luz e ventilação natural.
Vidros	Com espessuras e especificações conforme normas técnicas.
Bancadas	De pedra (mármore, granito ou outros)
Tanque	Tanque de Louça.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE
MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO
ANEXO IV – MODELO DE CONTRATO ADMINISTRATIVO

Contrato Administrativo, que fazem FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE, como CONTRATANTE, e a __<nome da empresa ____, como CONTRATADA, na forma abaixo e de acordo com o previsto no Processo de Licitação do Edital de <informações da licitação>-FHE:

Por este instrumento particular datado de <data> , em que são contratantes as partes a seguir:

CONTRATANTE, **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 CONTRATANTE, de nº<indicar documentos de aprovação>.....;**

CONTRATADA, <qualificar>....., neste ato representada por <qualificar>.....; e

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO – Constitui objeto deste instrumento o desenvolvimento e edificação de empreendimento imobiliário, pela CONTRATADA, em terreno de propriedade da FHE, que se compromete em adquirir <preencher a metragem> m² de área privativa, distribuída em unidades habitacionais. O empreendimento será executado no seguinte imóvel:

Nº DE MATRÍCULA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	LOGRADOURO	METRAGEM

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO – O(s) imóvel(eis), referido(s) no *caput*, foi(ram) havido(s) pela CONTRATANTE, 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 os imóveis descritos na Cláusula Primeira, a CONTRATADA deverá 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>....., cuja incorporação e construção serão de responsabilidade exclusiva da CONTRATADA, que assumirá as funções de INCORPORADORA, respeitando o pactuado no presente instrumento e **seguindo a proposta apresentada à CONTRATANTE**, em<data>....., que integra este instrumento.

PARÁGRAFO ÚNICO – O TERCEIRO GARANTIDOR (INTERVENIENTE GARANTIDORA) e anuente declara-se solidariamente responsável pela integralidade de todas as obrigações assumidas neste instrumento, podendo a CONTRATANTE exigir e receber, a seu critério, da CONTRATADA ou do TERCEIRO GARANTIDOR (INTERVENIENTE GARANTIDORA) e anuente, parcial ou totalmente, o objeto do presente contrato e as obrigações aqui assumidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PAGAMENTO – O pagamento será efetuado por meio da transferência da propriedade do terreno onde será realizado o empreendimento e do valor adicional aportado pela CONTRATANTE, da seguinte maneira:

- a) O terreno descrito na Cláusula Primeira;
- b) o valor adicional de R\$ (.....), que será usado para a construção do empreendimento, pago pela CONTRATANTE à CONTRATADA, sujeito à reajuste [descrever forma de pagamento].

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A OUTORGANTE promete transferir o(s) imóvel(eis), referido(s) na Cláusula Primeira, à OUTORGADA, que, por seu turno, promete entregar, pelo Valor de R\$ [.....], a área privativa descrita na Cláusula Primeira deste instrumento, distribuída em unidades habitacionais de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no(s) imóvel (eis) relacionado(s) na mesma cláusula, cuja descrição, localização e vinculação das vagas de garagens, áreas e frações ideais serão explicitadas nos quadros da incorporação imobiliária, tudo de acordo com o projeto arquitetônico e especificações aprovados, com amplo conhecimento a OUTORGANTE, que dará sua prévia concordância:

PARÁGRAFO SEGUNDO – DO VALOR ADICIONAL – A CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor adicional, conforme as condições abaixo estabelecidas:

- a) Valor Adicional: a CONTRATANTE pagará à CONTRATADA o valor adicional de R\$ [valor adicional] (reais) que será utilizado para a construção do empreendimento.
- b) Forma de Pagamento: o valor será pago pela CONTRATANTE à CONTRATADA da seguinte forma: a FHE pagará em 4 (quatro) parcelas semestrais, iniciando a primeira no mês 6, após o início da obra, e as próximas nos meses 12, 18 e 24.
- c) Reajuste do valor adicional: As parcelas do valor adicional estarão sujeitas ao reajustamento para mais ou para menos, cujo pagamento ocorrer a partir do 12º mês, contado a partir da data de apresentação da proposta. O reajustamento será pela Variação do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) – coluna 35 da Fundação Getúlio Vargas (FGV) ou outro índice que venha a substituí-lo, tomando-se a taxa do mês de apresentação da proposta de preços como índice inicial e a taxa do 13º (décimo terceiro) mês, contado, também, do mês de apresentação da proposta, como índice final. A mesma metodologia será aplicada aos períodos subjacentes. O boleto referente a parcela do reajustamento deverá ser acompanhado da respectiva memória de cálculo.

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 CONTRATADA, reservando-se, à CONTRATANTE, o direito de acompanhar esses trabalhos e propor alterações e/ou ajustes que melhor atendam aos seus interesses.

PARÁGRAFO ÚNICO – No projeto elaborado/definido pela CONTRATADA será admitido um arredondamento para mais na metragem definida no Edital de Licitação nº 90990/2025-FHE, limitando-se a alcançar um valor inteiro de Unidades Habitacionais.

CLÁUSULA QUINTA – DA INCORPORAÇÃO E DEMAIS COMPROMISSOS – A CONTRATADA 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 compra e venda, 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 CONTRATANTE; e o Habite-se e sua averbação no ofício de registro de imóveis;
- c) assumir, perante a CONTRATANTE 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 CONTRATANTE, 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 CONTRATANTE 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 CONTRATADA, 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 CONTRATANTE, 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 CONTRATANTE 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 CONTRATADA, comprometendo-se, desde logo, a envidar todos os esforços necessários à exclusão da CONTRATANTE de eventuais processos judiciais que porventura sejam movidos em decorrência do empreendimento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Portanto, responderá a CONTRATADA pelo integral custeio do EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como das unidades autônomas dele integrantes, inclusive aquelas a serem entregues à CONTRATANTE, 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 CONTRATANTE, arcar com todas as despesas notariais e de registro de imóveis, referentes à aquisição das UH 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 CONTRATANTE será responsável por todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação do terreno, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a formalização da escritura de transferência definitiva do terreno.

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

PARÁGRAFO QUINTO – Caso seja mantida a presença da CONTRATANTE em eventuais reclamações trabalhistas ou quaisquer outras ações, administrativas ou judiciais, que tenham como fundamento matérias reguladas na legislação já referida, a CONTRATADA, 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 CONTRATANTE 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 compra e venda. A escolha das UH será realizada em espiral, a partir do último pavimento, girando em torno do prédio de cima para baixo. Caberá primeiramente à CONTRATANTE realizar a escolha das suas UH, respeitando a distribuição de tipologias previamente acordada no instrumento convocatório.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A área privativa total das unidades selecionadas pela FHE não poderá ser inferior à área privativa total ofertada pela CONTRATADA 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, sem ônus, respeitando a proporcionalidade instituída entre as tipologias.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Eventual ajuste da área privativa total, em razão de diferença apurada na subtração da área privativa das unidades habitacionais selecionadas, deverá ser realizado por termo aditivo ao Contrato Administrativo.

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

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CONTRATADA se compromete a corrigir, sem ônus para a CONTRATANTE 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 SEGUNDO – A CONTRATADA deverá realizar as correções necessárias no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de notificação formal pela CONTRATANTE ou pelos adquirentes, salvo se outro prazo for acordado entre as partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A CONTRATADA 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 QUARTO – A responsabilidade da CONTRATADA 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 CONTRATANTE ou para os adquirentes das suas unidades habitacionais, todos os vícios, defeitos e imperfeições de construção que forem constatados nas unidades habitacionais entregues à CONTRATANTE, 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 COMPRA E VENDA – Este instrumento particular será aperfeiçoado por Escritura Pública de Compra e Venda 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 COMPRA E VENDA – Após a assinatura deste Contrato Administrativo, a CONTRATADA terá até **15 (quinze)** 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 Compra e Venda, juntamente com o registro das garantias.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – A CONTRATADA 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 CONTRATANTE, no descumprimento de cláusula do Contrato Administrativo, ou na lavratura da

Escritura Pública de Compra e Venda. Esta multa está limitada a um total de 10% (dez por cento) do valor total da operação.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser providenciada pela CONTRATADA e lavrada em cartório de notas preferencialmente da região do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A critério exclusivo da CONTRATANTE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a CONTRATADA 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 CONTRATADA deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação. A CONTRATANTE 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 à CONTRATANTE para exame e aprovação. A aprovação do projeto, pela CONTRATANTE, 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 CONTRATANTE, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da CONTRATADA.

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 CONTRATADA, imputar qualquer responsabilidade à CONTRATANTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Cronograma de marcos temporais de interesse da FHE 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	até 15 meses
2	Obras e Habite-se	até 36 meses
3	Entrega das UH destinadas à FHE	até 40 meses

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS GARANTIAS – Em garantia do adimplemento das obrigações da presente operação, notadamente da obrigação de entregar à FHE as UH totalmente prontas e acabadas, a contratante deverá apresentar, após a elaboração do memorial de incorporação e seleção das unidades pela FHE, garantia equivalente ao valor mínimo da operação em uma das modalidades abaixo ou combiná-las:

- a. **Alienação Fiduciária de Bem Imóvel**, observados os seguintes critérios:
 - a) O(s) imóvel(is) deverá(ão) ser localizado(s) em áreas urbanas. Não serão aceitos imóveis rurais. A destinação do imóvel poderá ser residencial ou comercial, sendo que as benfeitorias existentes serão consideradas para efeito de valor de avaliação.
 - b) O(s) imóvel(is) pode(m) estar alugado(s) total ou parcialmente. O(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia do negócio jurídico deverá(ão) estar livre(s) e desembaraçado(s) de todos 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 da Lei nº 9.514, de

10.11.1997, a fim de constituir-se em garantia real fiduciária por ocasião da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

- c) O(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia passará(ão) por avaliações física e jurídica da FHE, que poderá recusá-lo(s).
- d) Também, deverão ser apresentados os seguintes documentos:
- i. Ficha constante do Anexo VII preenchida para cada matrícula cartorária que compuser o(s) imóvel(is) ofertado(s);
 - ii. Matrícula(s) cartorária(s) com certidão de ônus, emitida(s) há menos de 30 (trinta) dias;
 - iii. Certidão Vintenária;
 - iv. Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;
 - v. No caso de terreno, deverá ser apresentada documentação técnica complementar, se existir, (topografia, sondagem...) que permita uma avaliação mais adequada do seu potencial; e
 - vi. Indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores quando forem vistoriar os imóveis.
- b. **Caução real**, que será reajustada mensalmente com base em 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), e deverá ser depositada na Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX, no ato da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.
- c. **Fiança Bancária**, observados os seguintes critérios:
- a) emitida por Banco habilitado a funcionar legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB) e pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança, conforme normas do Conselho Monetário Nacional e Banco Central do Brasil, de comprovada solvência;
 - b) a validade da carta fiança e as condições estabelecidas no item 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.
- d. **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 na letra "a";
 - b) os imóveis responderão pelo integral cumprimento das obrigações contratuais.

e. **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 e do valor adicional aportado pela FHE, de acordo com o Item II.5 do Edital de Licitação nº 90990/2025 - FHE.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a CONTRATADA deverá reforçar ou substituí-la assim que for comunicada pela FHE.

PARÁGRAFO SEGUNDO – No caso de fiança bancária, se a instituição fiadora não mantiver as condições estabelecidas no Edital de Licitação nº 90990/2025-FHE, a CONTRATADA deverá substituir a garantia.

PARÁGRAFO TERCEIRO – A garantia somente será liberada após a execução de todas as obrigações contratuais.

PARÁGRAFO QUARTO – O(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia do negócio jurídico deverá(ão) estar livre(s) e desembaraçado(s) de todos 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 da Lei nº 9.514, de 10.11.1997, a fim de constituir-se em garantia real fiduciária por ocasião da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

PARÁGRAFO QUINTO – Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do que é previsto em contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - RESOLUTIVA – Caso a referida Escritura Pública de Compra e Venda 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*.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O presente instrumento poderá ser rescindido pela CONTRATANTE, a qualquer tempo, mediante simples comunicação, sem que caiba à CONTRATADA 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 dos serviços pela CONTRATANTE, consoante o disposto na Cláusula Décima;
- c) recusa em cumprir as prescrições da CONTRATANTE;
- d) paralisação dos serviços, sem justa causa e prévia comunicação à CONTRATANTE;
- e) cometimento reiterado de falhas na execução do contrato;
- f) a fusão, cisão ou incorporação da CONTRATADA, que afetem a boa execução do contrato;
- g) a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da CONTRATADA;
- h) a dissolução da CONTRATADA; e

i) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e imputadas à CONTRATADA;

PARÁGRAFO SEGUNDO – Havendo desistência por parte da CONTRATANTE da conclusão do presente negócio ou não sendo lavrada a Escritura Pública de Compra e Venda por sua culpa, a CONTRATANTE deverá restituir todos os valores comprovadamente gastos pela CONTRATADA relativos ao cumprimento deste contrato.

PARÁGRAFO TERCEIRO – Operando-se a Cláusula Resolutiva, caso a CONTRATADA não execute integralmente as obrigações pactuadas no Contrato Administrativo **será aplicada multa de até 5%** (cinco por cento) sobre o valor da operação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA SUBCONTRATAÇÃO PARCIAL – A CONTRATADA não poderá subcontratar os serviços constantes do objeto deste contrato. No entanto, poderá fazê-lo parcialmente, mediante aprovação prévia e expressa da FHE, com relação a serviços que, por seu grau de especialização, requeiram o concurso de firmas ou profissionais especialmente habilitados, mantida a responsabilidade direta da CONTRATADA com a FHE.

PARÁGRAFO ÚNICO – Não poderá ser subcontratada empresa que tenha participado desta licitação .

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – 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 CONTRATADA, ficando a cargo exclusivo daqueles adquirentes, a escolha da instituição financeira que irá contratar tal financiamento, não tendo a CONTRATADA, qualquer responsabilidade sobre a decisão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – 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 CONTRATANTE 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 contrato.

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 SEXTA – DAS ALTERAÇÕES

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Eventuais alterações deverão ser procedidas mediante a celebração de Termo Aditivo, a critério da CONTRATANTE, observadas as atualizações de prazos e dos valores assegurados pela garantia.

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

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

PARÁGRAFO QUINTO - 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 CONTRATADA, alocadas na Matriz de Riscos.

PARÁGRAFO SEXTO - A Lei 14.133 de 2021 prevê a repartição objetiva de riscos por meio da Matriz de Riscos, onde eventos alocados como responsabilidade da CONTRATADA não permitem pleitear o REF.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Constituem obrigações da CONTRATADA, dentre outras previstas neste edital, arcar com:

- a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da escritura pública e o registro da transferência do terreno da FHE 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 UH ofertadas até a data da transmissão da propriedade para a FHE;
- e) despesas relacionadas ao terreno, após a lavratura da escritura pública; e
- f) o integral custeio do empreendimento imobiliário, a ser edificado nos lotes da FHE, bem como das unidades autônomas dele integrantes, inclusive àquelas a serem 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Constituem obrigações da FHE:

- a) arcar com todas as despesas notariais, de registro de imóveis com a aquisição das UH 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; e
- b) a FHE será responsável por todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação do terreno, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a formalização da escritura pública e transferência definitiva do terreno.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS PENALIDADES

Sem prejuízo das situações previstas no Edital de convocação e na Lei de Licitações, a CONTRATADA será responsabilizada pelo cometimento das seguintes infrações:

- a) não lavrar a escritura pública de compra e venda dentro do prazo estabelecido;
- b) der causa à inexecução parcial da escritura pública de compra e venda; 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:
 - 1) 0,1% (um décimo por cento) do valor total da operação, por dia de atraso no atendimento de qualquer solicitação da FHE, no cumprimento de qualquer cláusula do Instrumento Particular de Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. Esta multa está limitada a um total de 10% do valor total da operação;
 - 2) 15% (quinze por cento) do valor da operação no caso de não atendimento de qualquer solicitação da FHE, no cumprimento de qualquer cláusula do Instrumento Particular de Contrato Administrativo, ou na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda; e
 - 3) 1% (um por cento) mensal do valor proporcional às(s) unidade(s) imobiliária(s) 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";

PARÁGRAFO SEGUNDO – Fica estabelecido que a FHE poderá rescindir o contrato, independentemente de qualquer aviso extrajudicial ou interpelação judicial, sem que caiba à CONTRATADA indenização a qualquer título, nas hipóteses de:

- 4) cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;
 - 5) cometimento reiterado de falhas na execução do contrato;
 - 6) a fusão, cisão ou incorporação da CONTRATADA, sem a prévia anuência da FHE;
 - 7) a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da CONTRATADA;
 - 8) a dissolução das Sociedades da CONTRATADA; e
 - 9) razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e determinadas pela FHE.
- c) Considera-se como não atendimento o atraso superior a 50% do prazo inicialmente concedido para atendimento de solicitação da FHE, sem justificativa aceita.
 - d) 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).
 - e) Não serão admitidas, para atraso na entrega das unidades habitacionais a construir, as justificativas abaixo:
 - 1) falta de material na praça ou defeito verificado naquele já adquirido;
 - 2) chuvas, exceto as que, comprovadamente, tenham impedido a execução dos trabalhos, servindo como prova dessa circunstância o registro no Livro de Ordem;
 - 3) problemas relacionados com equipamentos;
 - 4) interdição, determinada pelas autoridades públicas, quando motivadas por culpa da construtora ou de suas subempreiteiras;
 - 5) acidentes ou falhas técnicas de responsabilidade da construtora; e
 - 6) qualquer outra causa de natureza semelhante às enumeradas.
 - f) Na aplicação das sanções serão considerados:
 - 1) a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 2) as peculiaridades do caso concreto;
 - 3) as circunstâncias agravantes ou atenuantes; e
 - 4) os danos que dela provierem para a FHE.
 - g) A CONTRATADA, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação, poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções previstas no contrato.
 - h) As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS SITUAÇÕES DIVERSAS

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Estabelece-se que quaisquer ações judiciais decorrentes de fatores atribuíveis CONTRATADA serão de sua exclusiva responsabilidade.

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – 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
OUTORGANTE

.....
OUTORGADA

.....
Interveniente Garantidora da OUTORGADA

Testemunhas:

Apêndice – A – Matriz

MATRIZ DE RISCOS (Empreendimento POA)				ALOCAÇÃO		
Nº	CATEGORIA	DESCRIÇÃO	TRATAMENTO	FHE	EMPREENDEDORA	COMPARTILHADO
R1	Cadeia de Suprimentos	Não recebimento, pelo Empreendedor, de materiais, equipamentos e serviços pagos antecipadamente aos subcontratados	Mitigar		*	
R2	Legais e de Conformidade	Interposição de ações judiciais contra a Empreendedora e os seus subcontratados por força da execução da obra.	Mitigar		*	
R3	Legais e de Conformidade	Alteração da legislação, regulamentos e normas que causem novos encargos ou obrigações ao empreendedor.	Mitigar/Compartilhar			*
R4	Legais e de Conformidade	Paralisação ou interferência no empreendimento em virtude de fiscalizações por órgãos de controle, tal como Delegacia Regional do Trabalho, CREA, Secretaria de Obras do Município, Ministério Público, TCU, Polícia Federal, Polícia Civil, CGU e órgãos ambientais.	Mitigar		*	
R5	Financeiros	Problemas de liquidez financeira, declaração de falência ou recuperação judicial do empreendedor.	Mitigar	*		
R6	Estratégicos	Riscos Cobertos por outras modalidades de seguro obrigatórios (mesmo que não contratados).	Mitigar		*	
R7	Financeiros	Litígios financeiros no desenvolvimento do empreendimento.	Mitigar/Compartilhar			*
R8	Político e Social	Perdas e danos originados por pandemias, sabotagens, greves, protestos, tumultos, locautes, atos terroristas e outros atos contra a ordem pública.	Mitigar		*	
R9	Reputacionais	Recusa do licitante adjudicatário em assinar o contrato principal nas condições propostas, dentro do prazo estabelecido no edital de licitação.	Evitar	*		
R10	Saúde e Segurança	Prejuízos causados por roubo, furto, estelionato ou quaisquer crimes praticados pelo tomador, por seus funcionários e/ou prepostos, bem como por eventuais prestadores de serviços agindo em seu nome.	Transferir		*	
R11	Reputacionais	Desistência da incorporação imobiliária do empreendimento pelo tomador (empreendedor)	Mitigar	*		
R12	Climáticos	Ocorrência de chuvas, alagamentos, geadas, vendavais, raios, granizo ou outros eventos climáticos e ambientais.	Mitigar		*	
R13	Operacionais	Atraso na liberação da obra por fatos não imputáveis ao empreendedor.	Mitigar/Compartilhar			*

R14	Saúde e Segurança	Atos de vandalismo de empregados ou de terceiros que causem danos às instalações das obras ou aos equipamentos/materiais mobilizados.	Mitigar		*	
R15	Saúde e Segurança	Sinistro no local da obra - Causas Naturais.	Mitigar		*	
R16	Saúde e Segurança	Sinistro no local da obra - Causas não Naturais.	Mitigar		*	
R17	Legais e de Conformidade	Ato oficial que prejudique o empreendimento (Fato do Príncipe).	Compartilhar			*
R18	Legais e de Conformidade	Atrasos ou negação de licenças e alvarás.	Mitigar/Compartilhar			*
R19	Estratégicos	Reações de Stakeholders afetados direta ou indiretamente pelo empreendimento.	Compartilhar			*
R20	Mercado	Alterações na situação econômica do país que provoquem impacto no fluxo de caixa do empreendimento.	Mitigar/Compartilhar			*

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: Cadeia de Suprimentos.</p> <p>Descrição: Não recebimento, pelo Empreendedor, de materiais, equipamentos e serviços pagos antecipadamente aos subcontratados.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos nas obras: A falta de materiais, equipamentos ou serviços essenciais pode paralisar ou atrasar significativamente o cronograma do projeto. * Aumento de custos: A necessidade de adquirir novamente os materiais ou contratar novos serviços pode gerar custos adicionais não previstos. * Problemas legais: O empreendedor pode precisar entrar em litígio para recuperar os valores pagos, resultando em despesas legais e tempo perdido. * Impacto na qualidade: A substituição de fornecedores ou a pressa para adquirir novos materiais pode comprometer a qualidade do projeto. </p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: <ul style="list-style-type: none"> * Contratos robustos: Estabelecer contratos detalhados com cláusulas específicas sobre prazos de entrega, qualidade dos materiais e serviços, e penalidades por não cumprimento. * Pagamentos escalonados: Realizar pagamentos de forma escalonada, vinculados ao cumprimento de etapas específicas do fornecimento ou serviço, em vez de pagar antecipadamente. * Garantias e seguros: Exigir garantias financeiras, como fianças bancárias ou seguros de performance, para cobrir possíveis perdas em caso de não cumprimento por parte dos subcontratados. * Avaliação de fornecedores: Realizar uma avaliação rigorosa dos fornecedores e subcontratados antes de firmar contratos, verificando seu histórico de cumprimento e confiabilidade. * Monitoramento contínuo: Implementar um sistema de monitoramento contínuo do cumprimento dos contratos por parte dos subcontratados, identificando e resolvendo problemas rapidamente. * Planos de contingência: Desenvolver planos de contingência que incluam alternativas para a aquisição de materiais e contratação de serviços em caso de não cumprimento pelos subcontratados. </p> <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.2.1	R12
Notas	
<p>Categoria: Climáticos.</p> <p>Descrição: Ocorrência de chuvas, alagamentos, geadas, vendavais, raios, granizo ou outros eventos climáticos e ambientais.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Danos à Infraestrutura: Estruturas físicas, como edifícios, estradas e pontes, podem ser danificadas por eventos climáticos severos. * Interrupção das Operações: Alagamentos e vendavais podem causar interrupções nas atividades empresariais, resultando em perdas financeiras. * Riscos à Segurança Pessoal: Funcionários e clientes podem estar em risco durante eventos climáticos extremos. * Perda de Estoque: Produtos e materiais armazenados podem ser danificados por água, granizo ou outros fatores climáticos. * Impactos na Produção: Geadas e outros eventos podem afetar a produção agrícola ou industrial. </p>	

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

- * Planejamento e Infraestrutura Resiliente: Projetar e construir infraestruturas que possam resistir a eventos climáticos severos, utilizando materiais e técnicas adequadas.
- * Sistemas de Drenagem: Implementar sistemas de drenagem eficientes para minimizar o risco de alagamentos.
- * Seguros Adequados: Contratar apólices de seguro que cubram danos causados por eventos climáticos, garantindo proteção financeira.
- * Monitoramento Meteorológico: Utilizar serviços de monitoramento meteorológico para prever e se preparar para eventos climáticos extremos.
- * Planos de Contingência: Desenvolver e manter planos de emergência para responder rapidamente a eventos climáticos, garantindo a segurança das pessoas e a continuidade das operações.
- * Treinamento de Funcionários: Treinar funcionários em procedimentos de segurança e resposta a emergências climáticas.
- * Manutenção Regular: Realizar manutenção regular de infraestruturas e sistemas para garantir que estejam em boas condições para enfrentar eventos climáticos.

Alocação:

Empreendedora.

Condições de Alocação:

- * A Administração da FHE deve preferencialmente programar a licitação para que a emissão da ordem de serviço inicial ocorra durante o período de estiagem.
- * O empreendedor deve incorporar nos seus preços eventuais encargos com ocorrências climáticas.
- * O empreendedor deve procurar concentrar esforços em períodos de estiagem, inclusive prorrogando os turnos de trabalho ou abrindo novas frentes de serviço.
- * Remuneração do risco assumido pelo empreendedor.
- * Nos períodos chuvosos, o empreendedor pode atacar atividades menos impactadas pelas chuvas ou providenciar a locação de tendas ou outros dispositivos de proteção para o prosseguimento da obra.
- * A FHE deve prever que o empreendedor apresente apólice de seguro de risco de engenharia, com validade abrangendo todo o prazo de vigência contratual com cobertura específica para ocorrências climáticas e despesas com desentulho.
- * A FHE aceita a prorrogação de prazo equivalente ao número de dias de chuva além da média histórica do local, durante o período total de execução da obra, segundo informações obtidas no endereço eletrônico do INMET. Também são admitidas outras prorrogações de prazo estritamente para reparar os estragos causados pelas ocorrências climáticas.
- * Chuvas em volume aquém da média histórica, segundo informações do INMET, não ensejam a prorrogação do prazo de execução.
- * Independentemente do volume e das consequências causadas por eventos climáticos, o empreendedor assume integralmente qualquer ônus financeiro decorrente da paralisação de equipamentos, equipes de trabalho ou dos estragos causados pelos eventos climáticos.

EAR	Nome
1.3.1	R6
Notas	
<p>Categoria: Estratégicos.</p> <p>Descrição: Riscos Cobertos por outras modalidades de seguro obrigatórios (mesmo que não contratados).</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Danos materiais: Incidentes como incêndios, inundações ou desastres naturais que causam danos às infraestruturas e propriedades. * Responsabilidade civil: Acidentes que resultem em danos a terceiros, como lesões a trabalhadores ou visitantes no local do empreendimento. * Perdas financeiras: Interrupções nas atividades do empreendimento que resultem em perdas financeiras significativas. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Contratação de seguros adequados: Garantir que todas as modalidades de seguro obrigatórias sejam contratadas, como seguro de responsabilidade civil, seguro contra incêndio e seguro de obras. * Avaliação de riscos: Realizar uma avaliação detalhada dos riscos específicos do empreendimento e identificar as coberturas de seguro necessárias. 	

- * Gestão de riscos: Implementar um plano de gestão de riscos que inclua medidas preventivas e corretivas para minimizar a ocorrência de sinistros.
- * Monitoramento contínuo: Manter um monitoramento contínuo das condições do empreendimento e das apólices de seguro para garantir que estão atualizadas e adequadas às necessidades.
- * Consultoria especializada: Contar com o apoio de corretores de seguros e consultores especializados para orientar na escolha das coberturas mais adequadas.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.3.2	R19
Notas	
<p>Categoria: Estratégicos.</p> <p>Descrição: Reações de Stakeholders afetados direta ou indiretamente pelo empreendimento.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Oposição de moradores locais: Os residentes próximos ao empreendimento podem se opor ao projeto devido a preocupações com o impacto ambiental, aumento do tráfego ou mudanças na paisagem. * Reclamações de investidores: Investidores podem expressar insatisfação se o projeto não atender às expectativas de retorno financeiro ou se houver atrasos e problemas de execução. * Intervenção de órgãos reguladores: Autoridades podem impor restrições ou embargos se o empreendimento não cumprir com as normas e regulamentos. * Protestos de grupos ambientais: Organizações ambientais podem protestar contra o projeto se considerarem que ele causa danos ao meio ambiente. <p>Tratamento: Compartilhar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Engajamento precoce dos stakeholders: Envolver os stakeholders desde o início do projeto para entender suas preocupações e expectativas, e incorporá-las no planejamento. (Empreendedora) * Comunicação transparente: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os stakeholders, fornecendo informações claras e atualizadas sobre o progresso do projeto. (Empreendedora) * Consultas públicas: Realizar consultas públicas e audiências para ouvir e responder às preocupações da comunidade local e outros stakeholders. (Empreendedora) * Planos de mitigação ambiental: Desenvolver e implementar planos de mitigação ambiental para minimizar os impactos negativos do empreendimento e demonstrar compromisso com a sustentabilidade. (Empreendedora) * Acordos e compensações: Negociar acordos e compensações com stakeholders diretamente afetados para mitigar os impactos negativos e garantir apoio ao projeto. (Empreendedora) * Monitoramento contínuo: Estabelecer um sistema de monitoramento contínuo para identificar e resolver rapidamente quaisquer problemas ou preocupações dos stakeholders. (Empreendedora) * Reequilíbrio econômico-financeiro (REF): Em contratos administrativos, é possível solicitar o REF para compensar os impactos de fatos supervenientes. Entende-se como significativo mudanças acima de 4% do previsto. Isso pode ser feito mediante a comprovação do aumento de custos. Resposta compartilhada com a FHE. As demais respostas são exclusivas do empreendedor. <p>Alocação: Compartilhado.</p> <p>Condições de Alocação:</p> <p>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> <p>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/>).

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
1.4.1	R5
Notas	
<p>Categoria: Financeiros.</p> <p>Descrição: Problemas de liquidez financeira do empreendedor ou de subcontratados, bem como declaração de falência ou recuperação judicial do empreendedor.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos nos Pagamentos: O empreendedor ou subcontratados podem começar a atrasar pagamentos a fornecedores, funcionários e outros credores, o que pode levar a interrupções nas atividades do projeto. * Interrupção das Atividades: A falta de recursos financeiros pode resultar na paralisação parcial ou total das atividades do empreendimento, afetando cronogramas e prazos de entrega. * Rescisão de Contratos: Fornecedores e subcontratados podem rescindir contratos devido à falta de pagamento, o que pode exigir a busca urgente por novos parceiros e causar atrasos adicionais. * Perda de Confiança: A situação financeira precária pode levar à perda de confiança por parte de investidores, clientes e outros stakeholders, dificultando a obtenção de novos financiamentos ou contratos. * Declaração de Falência ou Recuperação Judicial: Se a situação financeira se deteriorar significativamente, o empreendedor ou subcontratados podem entrar com pedido de falência ou recuperação judicial. Isso pode resultar na reestruturação das dívidas, venda de ativos ou até mesmo na liquidação da empresa. * Impacto na Qualidade: Problemas financeiros podem levar à redução de custos de maneira inadequada, comprometendo a qualidade dos materiais e serviços utilizados no empreendimento. * Litígios e Disputas Legais: A falta de pagamento e a quebra de contratos podem resultar em litígios e disputas legais, aumentando os custos e complicando ainda mais a situação financeira. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Avaliação Financeira Rigorosa: Realizar uma avaliação financeira detalhada do empreendedor e dos subcontratados antes de iniciar o projeto. Verificar a saúde financeira e a capacidade de cumprir com as obrigações contratuais. * Monitoramento Contínuo: Estabelecer um sistema de monitoramento contínuo da situação financeira do empreendedor e dos subcontratados. Isso pode incluir a análise de demonstrações financeiras periódicas e indicadores de desempenho. * Diversificação de Fornecedores: Evitar a dependência excessiva de um único subcontratado. Diversificar os fornecedores para reduzir o impacto caso um deles enfrente dificuldades financeiras. * Cláusulas Contratuais de Proteção: Incluir cláusulas contratuais que protejam o empreendimento em caso de problemas financeiros, como a possibilidade de substituição de subcontratados ou a exigência de garantias financeiras. <p>Alocação: FHE.</p>	

EAR	Nome
1.4.2	R7
Notas	
<p>Categoria: Financeiros.</p> <p>Descrição: Litígios financeiros no desenvolvimento do empreendimento.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Interrupções no Empreendimento: Se o empreendimento for interrompido ou atrasado por qualquer motivo, os partícipes do contrato podem solicitar compensação financeira devido à perda de oportunidades de negócios ou receitas esperadas. * Quebra de Contratos: A não conformidade com os termos contratuais, como prazos de entrega ou qualidade dos serviços, pode levar a reivindicações de compensações financeiras por parte dos parceiros afetados. </p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: <ul style="list-style-type: none"> * Planejamento e Gestão de Projetos: Realizar um planejamento detalhado e uma gestão eficaz do projeto para minimizar atrasos e interrupções. Isso inclui a definição clara de cronogramas, responsabilidades e recursos necessários. * Contratos Bem Elaborados: Elaborar contratos claros e detalhados, especificando as condições para a solicitação de lucros cessantes e incluindo cláusulas de limitação de responsabilidade e resolução de disputas. * Monitoramento Contínuo: Implementar um sistema de monitoramento contínuo para acompanhar o progresso do projeto e identificar possíveis problemas antecipadamente, permitindo ações corretivas rápidas. * Comunicação Transparente: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os partícipes do contrato, informando-os sobre o andamento do projeto e quaisquer mudanças que possam impactar os prazos ou a qualidade dos serviços. * Seguros e Garantias: Considerar contratar seguros específicos para cobrir possíveis reivindicações de lucros cessantes e incluir garantias contratuais que protejam o empreendimento contra essas solicitações. (empreendedora) * Resolução de Conflitos: Estabelecer mecanismos eficazes de resolução de conflitos, como mediação e arbitragem, para resolver disputas de maneira rápida e eficiente, evitando longos processos judiciais. * Consultoria Jurídica: Trabalhar com consultores jurídicos para revisar e elaborar contratos, garantindo que todas as cláusulas estejam em conformidade com as leis aplicáveis e protejam adequadamente os interesses do empreendimento. </p> <p>Alocação: Compartilhado.</p>	
EAR	Nome
1.5.1	R2
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição Interposição de ações judiciais contra o Empreendedor e os seus subcontratados por força da execução da obra.</p> <p>Materialização: <ul style="list-style-type: none"> * Paralisação das obras: Ações judiciais podem resultar em embargos ou paralisações temporárias das obras até que as questões legais sejam resolvidas. * Aumento de custos: Custos adicionais podem ser incorridos devido a honorários advocatícios, taxas judiciais e possíveis indenizações. * Atrasos no cronograma: O tempo necessário para resolver as disputas legais pode causar atrasos significativos no cronograma do projeto. * Impacto na reputação: A reputação da empreendedora e dos subcontratados pode ser prejudicada, afetando futuras negociações e parcerias. </p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: <ul style="list-style-type: none"> ** Contratos robustos: Estabelecer contratos detalhados que incluam cláusulas específicas sobre a resolução de disputas, responsabilidades e penalidades. * Consultoria jurídica preventiva: Contar com o apoio de advogados especializados desde o início do projeto para identificar e mitigar possíveis riscos legais. </p>	

- * Monitoramento contínuo: Implementar um sistema de monitoramento contínuo para identificar e resolver rapidamente quaisquer questões legais que possam surgir.
- * Mediação e arbitragem: Incluir cláusulas de mediação e arbitragem nos contratos para resolver disputas de forma mais rápida e menos onerosa do que através do sistema judicial.
- * Comunicação transparente: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os stakeholders para gerenciar expectativas e resolver conflitos de forma amigável.
- * Documentação completa: Manter uma documentação completa e organizada de todas as negociações, acordos e comunicações relacionadas ao projeto.

Alocação:

Empreendedora.

Condições de Alocação:

A FHE não responderá solidariamente ou subsidiariamente.

EAR	Nome
1.5.2	R3

Notas

Categoria:

Legais e de Conformidade.

Descrição:

Alteração da legislação, regulamentos e normas que causem novos encargos ou obrigações ao empreendedor.

Materialização:

- * 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.
- * Impacto na viabilidade do projeto: Dependendo da magnitude das mudanças, a viabilidade financeira e operacional do empreendimento pode ser comprometida.

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

- * Monitoramento contínuo da legislação: Manter um acompanhamento constante das mudanças na legislação, regulamentos e normas que possam impactar o projeto. (Empreendedora)
- * 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. (Empreendedora)
- * Flexibilidade no planejamento: Desenvolver um planejamento flexível que permita ajustes rápidos no projeto em resposta a mudanças na legislação. (Empreendedora)
- * Reserva financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir custos adicionais decorrentes de novas obrigações legais. (Empreendedora)
- * Comunicação com stakeholders: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os stakeholders sobre as mudanças legais e suas implicações para o projeto. (Empreendedora)
- * Revisões periódicas do projeto: Realizar revisões periódicas do projeto para garantir que ele esteja em conformidade com as normas e regulamentos mais recentes. (Empreendedora)
- * Planos de contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com possíveis atrasos e custos adicionais decorrentes de mudanças na legislação. (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 das novas obrigações. Resposta compartilhada com a FHE. As demais respostas são exclusivas do empreendedor.

Alocação:

Compartilhado.

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-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
1.5.3	R4
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p> <p>Descrição: Paralisação ou interferência no empreendimento em virtude de fiscalizações por órgãos de controle, tal como Delegacia Regional do Trabalho, CREA, Secretaria de Obras do Município, Ministério Público, TCU, Polícia Federal, Polícia Civil, CGU e órgãos ambientais.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Irregularidades Trabalhistas: A Delegacia Regional do Trabalho pode identificar problemas como falta de registro de trabalhadores, condições inadequadas de trabalho ou descumprimento de normas de segurança. * Irregularidades Técnicas: O CREA pode encontrar falhas no cumprimento de normas técnicas e regulamentações profissionais. * Problemas com Licenças e Autorizações: A Secretaria de Obras do Município pode detectar a falta de licenças ou autorizações necessárias para a obra. * Questões Ambientais: Órgãos ambientais podem identificar danos ao meio ambiente, como desmatamento ilegal ou poluição. * Investigações de Corrupção ou Desvios: O Ministério Público, TCU, CGU, Polícia Federal e Polícia Civil podem investigar suspeitas de corrupção, desvios de recursos ou outras irregularidades. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Conformidade Legal e Regulamentar: Garantir que todas as atividades do empreendimento estejam em conformidade com as leis e regulamentos aplicáveis. * Auditorias e Inspeções Internas: Realizar auditorias e inspeções internas regulares para identificar e corrigir possíveis irregularidades antes que sejam detectadas pelos órgãos de controle. * Treinamento e Capacitação: Oferecer treinamento contínuo para os funcionários sobre normas de segurança, regulamentações técnicas e boas práticas ambientais. * Consultoria Especializada: Contar com o apoio de consultores especializados em direito trabalhista, ambiental e urbanístico para orientar sobre as melhores práticas e prevenir litígios. * Documentação Adequada: Manter toda a documentação necessária em ordem, incluindo licenças, autorizações, registros de trabalhadores e relatórios de conformidade. * Engajamento com Órgãos de Controle: Manter um diálogo aberto e transparente com os órgãos de controle para esclarecer dúvidas e demonstrar o compromisso com a conformidade. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.5.4	R17
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: 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://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/). <p>Fonte:</p> <p>(1) Heinen: Reequilíbrio econômico-financeiro na Lei de Licitações. https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/.</p> <p>(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/.</p>	

EAR	Nome
1.5.5	R18
Notas	
<p>Categoria: Legais e de Conformidade.</p>	

Descrição:

Atrasos ou negação de licenças e alvarás.

Materialização:

- * Atrasos no cronograma: A espera prolongada pela obtenção de licenças e alvarás pode atrasar o início ou a continuidade das obras.
- * Aumento de custos: Atrasos podem resultar em custos adicionais, como manutenção de equipes e equipamentos parados.
- * Impacto na viabilidade do projeto: A negação de licenças pode exigir revisões significativas no projeto ou até mesmo inviabilizar o empreendimento.
- * Problemas legais: Iniciar ou continuar obras sem as devidas licenças pode resultar em multas, embargos e outras sanções legais.

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

- * Planejamento antecipado: Iniciar o processo de obtenção de licenças e alvarás o mais cedo possível, considerando os prazos e requisitos de cada órgão regulador. (Empreendedora)
- * Consultoria especializada: Contratar consultores ou empresas especializadas em licenciamento ambiental e urbanístico para auxiliar na preparação e submissão dos documentos necessários. (Empreendedora)
- * Relacionamento com órgãos reguladores: Manter um bom relacionamento e comunicação constante com os órgãos de aprovação para entender suas expectativas e requisitos. (Empreendedora)
- * Documentação completa e precisa: Garantir que todos os documentos e informações submetidos estejam completos e corretos para evitar atrasos devido a solicitações de complementação. (Empreendedora)
- * Monitoramento contínuo: Acompanhar de perto o status das solicitações de licenças e alvarás e agir rapidamente para resolver qualquer pendência ou solicitação adicional. (Empreendedora)
- * Flexibilidade no projeto: Estar preparado para ajustar o projeto conforme necessário para atender às exigências dos órgãos de aprovação. (Empreendedora)
- * Reequilíbrio econômico-financeiro (REF): Em contratos administrativos, é possível solicitar o REF para compensar os impactos de fatos supervenientes. Entende-se como significativo mudanças acima de 4% do previsto. Isso pode ser feito mediante a comprovação do aumento de custos adicionais. Resposta compartilhada com a FHE. As demais respostas são exclusivas do empreendedor.

Alocação:

Compartilhado.

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-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
1.6.1	R20
Notas	
Categoria:	
Mercado.	

Descrição:

Alterações na situação econômica do país que provoquem impacto no fluxo de caixa do empreendimento.

Materialização:

- * 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.

Tratamento:

Compartilhar.

Resposta ao Risco:

- * 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.

Alocação:

Compartilhado.

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-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
1.7.1	R13
Notas	
<p>Categoria: Operacionais.</p> <p>Descrição: Atraso na liberação da obra por fatos não imputáveis ao empreendedor.</p> <p>Materialização: * Burocracia e Processos Administrativos: Atrasos na obtenção de licenças e autorizações devido a processos burocráticos lentos ou complexos. * Mudanças nas Regulamentações: Alterações nas leis e regulamentações locais que exigem revisões ou ajustes no projeto. * Interferências de Terceiros: Ações de terceiros, como disputas legais, objeções de comunidades locais ou problemas com fornecedores. * Eventos Naturais: Desastres naturais, como enchentes ou terremotos, que podem interromper o progresso da obra.</p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: * Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de obtenção de licenças e autorizações o mais cedo possível para acomodar possíveis atrasos. (Empreendedora) * Consultoria Jurídica e Regulamentar: Trabalhar com consultores jurídicos e especialistas em regulamentação para garantir conformidade e antecipar mudanças nas leis. (Empreendedora) * Comunicação e Engajamento: Manter uma comunicação aberta e contínua com todas as partes interessadas, incluindo autoridades locais, comunidades e fornecedores, para resolver questões rapidamente. (Empreendedora) * Cláusulas Contratuais: Incluir cláusulas nos contratos que abordem possíveis atrasos e estabeleçam responsabilidades e medidas de mitigação. (Empreendedora) * Planos de Contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com eventos imprevistos, como desastres naturais, garantindo que haja estratégias alternativas para manter o projeto em andamento. (Empreendedora) * Reequilíbrio econômico-financeiro (REF): Em contratos administrativos, é possível solicitar o REF para compensar os impactos de fatos 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> <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-financeiro²(https://licitacoescontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).</p> <p>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/.</p>	

EAR	Nome
1.8.1	R8
Notas	
<p>Categoria: Políticos e Sociais.</p> <p>Descrição: Perdas e danos originados por sabotagens, greves, protestos, tumultos, locautes, atos terroristas e outros atos contra a ordem pública.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Pandemias: Podem causar interrupções nas operações devido a restrições de mobilidade, adoecimento de funcionários e medidas de quarentena, além de afetar a cadeia de suprimentos. * Sabotagens: Atos intencionais de dano podem comprometer a infraestrutura, equipamentos e sistemas, resultando em interrupções e custos de reparo. * Greves e Locautes: Paradas de trabalho organizadas por funcionários ou empregadores podem interromper as operações, atrasar projetos e aumentar os custos. * Protestos e Tumultos: Manifestações e distúrbios podem causar danos físicos à propriedade, interromper o acesso ao local de trabalho e criar um ambiente inseguro para os funcionários. * Atos Terroristas: Ataques deliberados podem resultar em danos significativos à infraestrutura, perda de vidas e interrupções prolongadas nas operações. * Outros Atos Contra a Ordem Pública: Incluem uma variedade de ações que podem afetar a segurança e a continuidade das operações, como vandalismo e invasões. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Planos de Continuidade de Negócios: Desenvolver e manter planos de continuidade de negócios que incluam estratégias para lidar com pandemias, greves, protestos e outros eventos disruptivos. Esses planos devem abranger procedimentos de resposta e recuperação. * Segurança e Vigilância: Implementar medidas de segurança robustas, como sistemas de vigilância, controle de acesso e segurança patrimonial, para proteger a infraestrutura contra sabotagens e atos de vandalismo. * Comunicação e Treinamento: Estabelecer canais de comunicação eficazes para informar os funcionários sobre procedimentos de emergência e ofereça treinamento regular sobre como responder a diferentes tipos de crises. * Seguros Adequados: Contratar seguros que cubram uma ampla gama de riscos, incluindo interrupções de negócios, danos à propriedade e responsabilidade civil, para minimizar os impactos financeiros. * Monitoramento e Análise de Riscos: Monitorar continuamente o ambiente externo para identificar sinais de possíveis ameaças, como tensões sociais ou políticas, e ajuste as estratégias de mitigação conforme necessário. * Parcerias e Colaboração: Colaborar com autoridades locais, forças de segurança e outras organizações para desenvolver respostas coordenadas a eventos disruptivos. * Flexibilidade Operacional: Desenvolver a capacidade de adaptar rapidamente as operações, como implementar trabalho remoto durante pandemias ou ajustar horários de trabalho para evitar conflitos durante protestos. * Planos de Evacuação e Emergência: Estabelecer e pratique planos de evacuação e emergência para garantir a segurança dos funcionários em caso de atos terroristas ou tumultos. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.9.1	R9
Notas	
<p>Categoria: Reputacionais.</p> <p>Descrição: Recusa do licitante adjudicatário em assinar o contrato principal nas condições propostas, dentro do prazo estabelecido no edital de licitação.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Atrasos no Empreendimento: A recusa em assinar o contrato pode causar atrasos significativos no início do empreendimento, uma vez que será necessário selecionar um novo licitante ou realizar uma nova licitação. 	

* Custos Adicionais: A necessidade de iniciar um novo processo de licitação ou negociar com o segundo colocado pode gerar custos adicionais, tanto em termos de tempo quanto de recursos financeiros.

* Perda de Condições Favoráveis: O novo licitante pode não oferecer as mesmas condições favoráveis que o adjudicatário original, resultando em termos menos vantajosos para o empreendimento.

Tratamento:

Evitar.

Resposta ao Risco:

* Clareza no Edital: Assegurar que o edital de licitação seja claro e detalhado, especificando todas as condições do contrato e os prazos para assinatura. Isso ajuda a evitar mal-entendidos e garante que os licitantes estejam plenamente cientes das suas obrigações.

* Avaliação Rigorosa: Realizar uma avaliação rigorosa dos licitantes durante o processo de seleção, verificando a capacidade financeira, técnica e jurídica dos candidatos para cumprir com as condições do contrato.

* Comunicação Prévia: Manter uma comunicação aberta e transparente com os licitantes durante todo o processo de licitação, esclarecendo dúvidas e confirmando o compromisso dos candidatos com as condições propostas.

* Garantias e Penalidades: Incluir no edital cláusulas de garantias e penalidades para o caso de recusa em assinar o contrato. Isso pode incluir a exigência de caução ou outras formas de garantia que desestimulem a desistência.

* Plano de Contingência: Desenvolver um plano de contingência para lidar com a recusa do adjudicatário, incluindo a possibilidade de negociar rapidamente com o segundo colocado ou iniciar um novo processo de licitação de forma eficiente.

* Prazo Adequado: Estabelecer um prazo adequado e realista para a assinatura do contrato, permitindo tempo suficiente para que o licitante adjudicatário possa revisar e cumprir todas as formalidades necessárias.

* Consultoria Jurídica: Trabalhar com consultores jurídicos para garantir que todas as cláusulas do edital e do contrato estejam em conformidade com a legislação e protejam os interesses da entidade Outorgante.

Alocação:

FHE.

EAR	Nome
1.9.2	R11

Notas

Categoria:

Reputacionais.

Descrição:

Desistência da incorporação imobiliária (loteamento) do empreendimento pelo tomador (empreendedor), nos termos do artigo 34, da Lei 4.591, de 1964.

Materialização:

* Interrupção das Obras: A desistência pode levar à paralisação imediata das obras, causando atrasos e prejuízos financeiros.

* Perda de Investimentos: Investidores e compradores podem perder a confiança no projeto, resultando em cancelamentos e reembolsos.

* Danos à Reputação: A desistência pode afetar negativamente a reputação da FHE e do empreendedor no mercado.

* Custos Legais: A resolução de contratos e a gestão de litígios podem gerar custos adicionais.

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

* Cláusulas Contratuais: Incluir cláusulas específicas nos contratos que estabeleçam penalidades e responsabilidades em caso de desistência por parte do empreendedor.

* Garantias Financeiras: Exigir garantias financeiras, como fianças ou seguros, que possam ser acionadas em caso de desistência.

* Avaliação de Viabilidade: Realizar uma avaliação detalhada da viabilidade do projeto e da capacidade financeira do empreendedor antes de firmar o contrato.

* Monitoramento Contínuo: Acompanhar de perto o progresso do empreendimento e a situação financeira do empreendedor para identificar sinais de possíveis desistências.

* Plano de Contingência: Desenvolver um plano de contingência que inclua alternativas para a continuidade do projeto em caso de desistência do empreendedor.

* Engajamento com Stakeholders: Manter uma comunicação transparente com investidores, compradores e outros stakeholders para garantir confiança e apoio contínuos.

Alocação:

FHE.

EAR	Nome
1.10.1	R10
Notas	
<p>Categoria: Saúde e Segurança.</p> <p>Descrição: Prejuízos causados por roubo, furto, estelionato ou quaisquer crimes praticados pelo tomador, por seus funcionários e/ou prepostos, bem como por eventuais prestadores de serviços agindo em seu nome.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Roubo e Furto: Bens e materiais podem ser subtraídos das instalações, resultando em perdas financeiras diretas e interrupções nas operações. * Estelionato: Fraudes podem ser cometidas, como a falsificação de documentos ou a manipulação de informações financeiras, levando a perdas financeiras e danos à reputação. * Crimes Internos: Funcionários ou prepostos podem cometer atos ilícitos, como desvio de recursos, uso indevido de informações confidenciais ou sabotagem. * Crimes por Prestadores de Serviços: Prestadores de serviços agindo em nome do tomador podem cometer crimes, afetando a integridade e a segurança do empreendimento. <p>Tratamento: Transferir.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Políticas de Segurança: Desenvolver e implementar políticas de segurança rigorosas, incluindo procedimentos para a proteção de bens e informações sensíveis. * Verificação de Antecedentes: Realizar verificações de antecedentes criminais e financeiros de funcionários, prepostos e prestadores de serviços antes da contratação. * Monitoramento e Vigilância: Instalar sistemas de monitoramento e vigilância, como câmeras de segurança e alarmes, para detectar e prevenir atividades suspeitas. * Controles Internos: Estabelecer controles internos robustos, como segregação de funções, auditorias regulares e revisões de processos, para minimizar o risco de fraudes e desvios. * Treinamento e Conscientização: Oferecer treinamento regular para funcionários sobre práticas de segurança, ética e conformidade, promovendo uma cultura de integridade. * Canais de Denúncia: Criar canais de denúncia confidenciais para que funcionários e terceiros possam relatar atividades suspeitas ou ilícitas sem medo de retaliação. * Seguros: Contratar seguros específicos para cobrir perdas decorrentes de roubo, furto, estelionato e outros crimes, minimizando o impacto financeiro. * Parcerias com Autoridades: Colaborar com autoridades locais e forças de segurança para desenvolver estratégias de prevenção e resposta a crimes. <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EAR	Nome
1.10.2	R14
Notas	
<p>Categoria: Saúde e Segurança.</p> <p>Descrição: Atos de vandalismo de empregados ou de terceiros que causem danos às instalações das obras ou aos equipamentos/materiais mobilizados.</p> <p>Materialização:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Acesso Não Autorizado: Pessoas não autorizadas podem entrar no canteiro de obras e causar danos intencionais. * Descontentamento de Empregados: Empregados insatisfeitos podem cometer atos de vandalismo como forma de protesto ou retaliação. * Vandalismo Externo: Terceiros, como moradores locais ou vândalos oportunistas, podem danificar as instalações e os materiais. * Falta de Segurança: Áreas da obra sem vigilância ou medidas de segurança adequadas são mais vulneráveis a atos de vandalismo. <p>Tratamento: Mitigar.</p>	

Resposta ao Risco:

- * Segurança no Canteiro de Obras: Implementar medidas de segurança rigorosas, como cercas, iluminação adequada, câmeras de vigilância e alarmes.
- * Controle de Acesso: Estabelecer um sistema de controle de acesso para garantir que apenas pessoas autorizadas entrem no canteiro de obras.
- * Vigilância 24 Horas: Contratar segurança privada para monitorar o local 24 horas por dia, especialmente durante a noite e fins de semana.
- * Engajamento dos Empregados: Promover um ambiente de trabalho positivo e engajar os empregados para reduzir o descontentamento e o risco de vandalismo interno.
- * Comunicação com a Comunidade: Manter um diálogo aberto com a comunidade local para reduzir tensões e prevenir atos de vandalismo por terceiros.
- * Inventário Regular: Realizar inventários regulares de materiais e equipamentos para identificar rapidamente qualquer dano ou perda.
- * Seguros: Contratar seguros adequados para cobrir possíveis danos causados por atos de vandalismo.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.10.3	R15
Notas	
<p>Categoria: Saúde e Segurança.</p> <p>Descrição: Sinistro no local da obra - Causas Naturais.</p> <p>Materialização: Sinistros causados por eventos naturais, como tempestades, enchentes, deslizamentos de terra e terremotos, podem ter um impacto significativo em um empreendimento de loteamento horizontal.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Danos à Infraestrutura: Estruturas em construção podem ser danificadas ou destruídas por eventos naturais, resultando em atrasos e custos adicionais. * Interrupção das Obras: Condições climáticas adversas podem interromper as atividades de construção, impactando o cronograma do projeto. * Riscos à Segurança: Trabalhadores podem estar em risco durante eventos naturais, aumentando a necessidade de medidas de segurança adicionais. * Problemas Ambientais: Deslizamentos de terra e enchentes podem causar impactos ambientais significativos, exigindo ações de remediação. <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planejamento e Avaliação de Riscos: <ul style="list-style-type: none"> * Estudos Geotécnicos e Hidrológicos: Realizar estudos detalhados para entender as características do terreno e os riscos naturais associados. * Avaliação de Riscos: Identificar e avaliar os riscos naturais específicos da área do empreendimento e desenvolver planos de mitigação. 2. Infraestrutura Resiliente: <ul style="list-style-type: none"> * Projetos de Engenharia: Projetar infraestruturas que possam resistir a eventos naturais, como sistemas de drenagem eficientes e fundações reforçadas. * Materiais Adequados: Utilizar materiais de construção que ofereçam maior resistência a danos causados por eventos naturais. 3. Medidas de Prevenção e Mitigação: <ul style="list-style-type: none"> * Barreiras e Contenções: Instalar barreiras e sistemas de contenção para proteger o local da obra contra enchentes e deslizamentos de terra. * Planos de Emergência: Desenvolver e implementar planos de emergência para responder rapidamente a eventos naturais, incluindo rotas de evacuação e procedimentos de segurança. 4. Monitoramento Contínuo: <ul style="list-style-type: none"> * Sistemas de Alerta: Implementar sistemas de alerta precoce para monitorar condições climáticas e geológicas, permitindo ações preventivas. * Inspeções Regulares: Realizar inspeções regulares no local da obra para identificar e corrigir problemas antes que se tornem graves. 5. Seguros: 	

- * Apólices de Seguro: Contratar apólices de seguro que cubram danos causados por eventos naturais, garantindo proteção financeira para o empreendimento.
 - * Revisão de Coberturas: Revisar regularmente as coberturas de seguro para garantir que estejam adequadas às necessidades do projeto.
6. Capacitação e Treinamento:
- * Treinamento da Equipe: Treinar a equipe para responder adequadamente a emergências causadas por eventos naturais.
 - * Simulações de Emergência: Realizar simulações de emergência para garantir que todos saibam como agir em caso de sinistro.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.10.4	R16
Notas	
<p>Categoria: Saúde e Segurança.</p> <p>Descrição: Sinistro no local da obra - Causas não Naturais.</p> <p>Materialização: Sinistros no local da obra por causas não naturais, como incêndios, furtos, vandalismo e acidentes de trabalho, podem ter um impacto significativo em um empreendimento de loteamento horizontal. Os sinistros por causas não naturais podem se manifestar de várias maneiras: * Incêndios: Podem destruir materiais e estruturas, causando atrasos e custos adicionais. * Furtos e Vandalismo: Roubo de materiais e equipamentos ou danos intencionais podem interromper as obras e aumentar os custos. * Acidentes de Trabalho: Lesões ou fatalidades podem resultar em paralisações, investigações e multas. * Danos a Equipamentos: Máquinas e ferramentas danificadas podem atrasar o cronograma e aumentar os custos de substituição ou reparo.</p> <p>Tratamento: Mitigar.</p> <p>Resposta ao Risco: 1. Segurança no Canteiro de Obras: * Vigilância 24/7: Implementar segurança no local com vigilantes e sistemas de monitoramento, como câmeras de segurança. * Controle de Acesso: Estabelecer controles de acesso rigorosos para garantir que apenas pessoal autorizado entre no canteiro de obras. 2. Prevenção de Incêndios: * Equipamentos de Combate a Incêndio: Instalar extintores de incêndio e sistemas de sprinklers em locais estratégicos. * Treinamento de Segurança: Treinar a equipe para lidar com situações de emergência e utilizar equipamentos de combate a incêndio. 3. Gestão de Materiais e Equipamentos: * Armazenamento Seguro: Armazenar materiais e equipamentos em locais seguros e protegidos. * Inventário Regular: Manter um inventário atualizado de todos os materiais e equipamentos no canteiro de obras. 4. Prevenção de Acidentes de Trabalho: * Equipamentos de Proteção Individual (EPIs): Fornecer e exigir o uso de EPIs adequados para todas as atividades. * Treinamento Contínuo: Oferecer treinamento contínuo sobre segurança no trabalho e práticas seguras. 5. Seguros: * Apólices de Seguro: Contratar apólices de seguro que cubram danos causados por sinistros não naturais, garantindo proteção financeira para o empreendimento. * Revisão de Coberturas: Revisar regularmente as coberturas de seguro para garantir que estejam adequadas às necessidades do projeto. 6. Monitoramento e Auditorias: * Inspeções Regulares: Realizar inspeções regulares no canteiro de obras para identificar e corrigir possíveis riscos. * Auditorias de Segurança: Conduzir auditorias de segurança para garantir a conformidade com as normas e regulamentos.</p> <p>Alocação: Empreendedora.</p>	

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE**MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO****ANEXO V – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA****ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, COM
PRESTAÇÃO DE GARANTIAS, NA FORMA ABAIXO:**

S A I B A M quantos esta 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, doravante denominada, simplesmente, **OUTORGANTE: 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 OUTORGADA e também Incorporadora, doravante denominada, simplesmente, **OUTORGADA: <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 OUTORGADA: <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 compra e venda, mediante as cláusulas e condições seguintes: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - A OUTORGANTE** 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, OUTORGANTE, 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 **OUTORGADA** 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 OUTORGADA, 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 ALIENAÇÃO** - Que assim como possui o(s) referido(s) imóvel(eis), a OUTORGANTE vende e transfere à OUTORGADA, em caráter *ad corpus*, como de fato e na verdade vendido e transferido tem, 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\$ <.....> (.....). **3.1 DO VALOR ADICIONAL** – A OUTORGANTE pagará à OUTORGADA o valor adicional de R\$ <.....>, que será utilizado para a construção das unidades distribuídas no empreendimento. 3.1.1 Forma de Pagamento – O valor adicional será pago pela OUTORGANTE à OUTORGADA da seguinte forma..... 3.1.2 Reajuste do Valor Adicional - <descrever o reajuste>. 3.2 A OUTORGANTE receberá da OUTORGADA, em pagamento pelo valor total da operação, a área privativa de <.....> m², distribuída em **unidades imobiliárias autônomas**, com os respectivos valores individuais a elas atribuídos para os efeitos fiscais, que ficarão de propriedade exclusiva dela, OUTORGANTE, relacionadas no subitem "3.5." desta Cláusula. **3.2.** Fica pactuado, como referência, que o valor constante do *caput* desta Cláusula corresponde a <.....>% de unidades imobiliárias autônomas, as quais serão de propriedade da OUTORGANTE, independentemente da área total construída. **3.3.** O valor certo, líquido e exigível da obrigação pactuada é de R\$ <.....> (.....) que corresponde ao " Valor de Construção " das unidades do empreendimento que couberem à OUTORGANTE, no momento da assinatura do presente contrato. **3.3.1. 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 Construção" das unidades imobiliárias do empreendimento que couberem à OUTORGANTE da época do inadimplemento.** **3.3.2.** Para o presente instrumento, entende-se que a expressão "Valor de Construção" significa o somatório dos preços individuais que serão atribuídos a todas as unidades imobiliárias do empreendimento que caberão à OUTORGANTE. **3.3.3.** O Valor de Construção 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 Construção" das unidades imobiliárias ainda não entregues. **3.4. DA ÁREA PRIVATIVA QUE PERTENCERÁ À OUTORGANTE POR FORÇA DESTE INSTRUMENTO** – A OUTORGANTE recebe, neste ato, pelo valor total da operação descrita no item 3.3 deste instrumento, <.....> (.....) m², distribuídos em **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>; **3.5. 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 INCORPORAÇÃO E COMPROMISSOS DECORRENTES DA OUTORGADA E INCORPORADORA** - Obriga-se a OUTORGADA: **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 rerratificações do Memorial de Incorporação, nos termos da legislação pertinente, cujos documentos a serem arquivados no ofício de registro de imóveis farão parte a minuta da futura convenção de condomínio de utilização da edificação a ser elaborada em conjunto com a OUTORGANTE; e o Habite-se e sua averbação no ofício de registro de imóveis; **b)** assumir, perante a OUTORGANTE 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, couberem à OUTORGANTE, 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 OUTORGANTE 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, 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 4.2; **f)** figurar como interveniente em todos os contratos de venda das unidades imobiliárias que, por força desta escritura, pertencem à OUTORGANTE celebrados durante a fase de construção, assumindo integral responsabilidade como incorporadora e 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 OUTORGANTE 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 OUTORGADA, comprometendo-se, desde logo, a envidar todos os esforços necessários à exclusão da OUTORGANTE de eventuais processos judiciais que porventura sejam movidos em decorrência do empreendimento; **4.1.** 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*. **4.2.** Caberão à OUTORGANTE as despesas relativas a imposto de transmissão e emolumentos cartorários relacionadas com as unidades imobiliárias por ela recebidas. **5. CLÁUSULA QUINTA** - A OUTORGANTE não tem nenhuma obrigação, decorrente da presente operação, no tocante às atividades de construção e incorporação do empreendimento a ser desenvolvido pela OUTORGADA. **5.1.** As partes reconhecem e declaram expressamente inexistir, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, solidariedade, por mínima que seja, entre a OUTORGANTE e a OUTORGADA, 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. **5.2.** 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 OUTORGADA. **5.3.** As partes ajustam que a OUTORGADA 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 OUTORGADA ficará obrigada a assumir a defesa da OUTORGANTE, 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. **5.4.** A OUTORGADA assume, perante a OUTORGANTE, 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. **5.5.** A OUTORGADA 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 OUTORGANTE. **6. CLÁUSULA SEXTA – 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. **6.1.** 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. **6.2.** 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 OUTORGANTE, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a OUTORGADA 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 OUTORGADA deverá apresentar justificativas detalhadas para a solicitação de prorrogação. A OUTORGANTE se reserva o direito de avaliar essas justificativas para determinar se são aceitáveis e justificam a prorrogação do prazo. **6.3.** A data de averbação da Carta de Habite-se no Cartório de Registro de Imóveis será considerada como a data de conclusão do empreendimento. **6.4.** O descumprimento do prazo estipulado nesta Cláusula importará no pagamento, pela OUTORGADA à OUTORGANTE, de multa no montante de **20%** (vinte por cento) do “Valor de Construção” da época do inadimplemento, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento. **6.5.** As penalidades previstas no item 6.4. 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. **6.6.** 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 convencional, 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. **6.7.** No momento adequado, a OUTORGADA requererá às autoridades competentes a emissão do respectivo "Habite-se", não respondendo a OUTORGADA por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a OUTORGADA por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393 do Código Civil. **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS DESTINADAS À OUTORGANTE -** A OUTORGANTE 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. **7.1.** O acompanhamento realizado pela OUTORGANTE não tem o condão de interferir na metodologia de trabalho da construtora responsável, e não gerará nenhuma

responsabilidade à OUTORGANTE quanto à execução das obras e serviços, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da construtora pela execução das mesmas obras e serviços. **7.2.** A OUTORGANTE 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. **7.3.** A OUTORGANTE poderá embargar ou rejeitar serviços, recusar materiais e mão de obra que não estejam de acordo com o previsto nos memoriais descritivos do empreendimento. **7.4.** A OUTORGADA deverá ceder, no canteiro de obras, sem ônus para a OUTORGANTE, instalações adequadas ao desempenho das atividades de acompanhamento. **7.5.** A OUTORGANTE acompanhará, por meio de relatórios mensais apresentados pela OUTORGADA, o desenvolvimento físico-financeiro do empreendimento. **8. CLÁUSULA OITAVA – DA VENDA DAS UNIDADES HABITACIONAIS:** **8.1.** A OUTORGADA fica obrigada, desde já, a intervir nos contratos de comercialização das unidades imobiliárias de propriedade da OUTORGANTE, assumindo integral responsabilidade como INCORPORADORA e responsável pela entrega das obras no prazo e condições constantes no Memorial de Incorporação e neste Instrumento. **8.2.** Cada Parte 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. **8.3.** Cada Parte realizará livremente, uma em relação à outra, seus próprios processos de venda, no que tange aos aspectos contratuais e financeiros. **8.4.** Cada Parte operará livremente, uma em relação à outra, as atividades de atendimento e mostra de suas próprias unidades habitacionais aos interessados. **8.5.** A vistoria das unidades habitacionais vendidas será realizada, em um mesmo ato, com a participação da OUTORGADA, da OUTORGANTE e do adquirente interessado. **8.6.** A entrega das unidades, após o Habite-se averbado, será realizada em um mesmo ato, com a participação da OUTORGADA, da OUTORGANTE e do adquirente interessado. **8.7.** A OUTORGADA proporcionará à OUTORGANTE 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 OUTORGANTE terá direito a utilizar o estande nas mesmas condições oferecidas à OUTORGADA. **8.8.** A OUTORGANTE poderá usufruir da estrutura de vendas montada pela OUTORGADA, incluindo-se necessariamente, o escritório de vendas e a visitação a unidades demonstrativas decoradas, até a venda de sua última unidade habitacional. **8.9.** A OUTORGADA deverá fornecer à OUTORGANTE, 01 (uma) cópia do book de vendas e do caderno do vendedor, para cada unidade habitacional destinada à OUTORGANTE, além de cópias dos folders e outros materiais de propaganda. **8.10.** 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. **9. CLÁUSULA NONA – DO RECEBIMENTO DAS UNIDADES HABITACIONAIS PELA OUTORGANTE:** **9.1.** As unidades autônomas de propriedade da OUTORGANTE ser-lhe-ão entregues, prontas e acabadas, pela OUTORGADA, no prazo previsto no subitem 6.2. acima, mediante a averbação do "Habite-se" no cartório de imóveis competente, valendo aquela averbação como comprovação do adimplemento da respectiva obrigação de fazer. **9.2.** 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 OUTORGADA, assim como não excluem a responsabilidade civil e ético-profissional da OUTORGADA pela solidez e segurança da construção. **9.3.** O recebimento das frações ideais das áreas comuns, pela OUTORGANTE, ocorrerá por ocasião da entrega e recebimento dessas áreas à entidade condominial estabelecida. **9.4.** A VISTORIA E O RECEBIMENTO das unidades habitacionais que cabem à OUTORGANTE 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. **9.4.1.** Caso sejam detectadas ocorrências, elas serão formalmente comunicadas para que a OUTORGADA adote as providências necessárias para regularização. **9.4.2.** A OUTORGANTE 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 OUTORGANTE não será, em hipótese alguma, inferior ao das unidades habitacionais da OUTORGADA. **9.4.3.** 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 OUTORGANTE assinará o Termo de Entrega e Recebimento da UH que lhe cabe. **9.4.4.** ENTREGA DAS CHAVES - As UH que couberem à OUTORGANTE 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. **9.4.5.** Após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, a OUTORGADA 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. **9.5.** Concluídas as obras e após a averbação do "Habite-se", passarão a correr por conta da OUTORGANTE 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. **9.6.** 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. **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA MULTA** - Na hipótese de descumprimento total ou parcial de sua obrigação de entregar, prontas e concluídas, as unidades imobiliárias de propriedade da OUTORGANTE, na forma do pactuado neste instrumento, ressalvados os casos fortuitos e/ou de força maior, na forma da lei, a OUTORGADA pagará à OUTORGANTE, 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 Construção" dessa(s) mesma(s) unidade(s) imobiliária(s) não entregue(s), conforme o disposto no inciso **3.3.1** da Cláusula Terceira. **10.1.** 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). **10.2.** 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. **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA OUTORGADA** 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, especialmente da obrigação da OUTORGADA de entregar à OUTORGANTE, totalmente prontas e acabadas as unidades autônomas descritas no item 3.5 – UNIDADES IMOBILIÁRIAS QUE PERTENCERÃO À OUTORGANTE POR FORÇA DESTA ESCRITURA", no prazo indicado na Cláusula Sexta, inciso 6.2., nos termos da Cláusula 9ª e seus incisos, a OUTORGADA oferece: **Caução Real** que será reajustada mensalmente com base em 100% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). O valor da caução deverá ser depositado, no ato da assinatura da Escritura de Compra e Venda, na Associação de Poupança e Empréstimo - POUPEX, entidade gerida pela FHE. O valor depositado como caução real será liberado à OUTORGADA, quando for o caso, devidamente reajustado, OU **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 OUTORGADA. Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a OUTORGADA deverá reforçar ou substituí-la assim que for comunicada pela FHE. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente serão liberadas à OUTORGADA após a execução de todas as obrigações contratuais. A FHE, por liberalidade

e a seu critério exclusivo, poderá liberar parcialmente a garantia proporcionalmente às UH recebidas. **Execução da Garantia:** Em caso de inadimplemento, a FHE executará a garantia constituída, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do que é previsto em contrato. **Alienação fiduciária** de bem imóvel próprio ou de terceiro: **AJUSTAR CONFORME O NEGÓCIO JURÍDICO OU 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 e do valor adicional aportado pela FHE, de acordo com o Item II.5 do Edital de Licitação nº 90990/2025 – FHE.

Comparecem a este ato e avença, na qualidade de INTERVENIENTES GARANTIDORAS das obrigações firmadas pela OUTORGADA, a empresa <NOME>, já qualificada no preâmbulo deste Instrumento e na forma pela qual estão representadas, e alienam à OUTORGANTE 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: **11.1. DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA GARANTIDORA <NOME>: 11.1.1. <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 <.....>; **11.1.1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO** – que o referido imóvel foi havido pela garantidora por força da <DADOS DA MATRÍCULA E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA>; **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA** - As garantidoras alienam em garantia fiduciária, em favor da OUTORGANTE, os imóveis descritos e caracterizados no subitem 11.1.1. da Cláusula Décima Primeira, 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 OUTORGADA cumpra integralmente todas as obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio jurídico. **12.1.** Por força desta escritura pública, as INTERVENIENTES GARANTIDORAS cedem e transferem à OUTORGANTE 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. **12.2.** Quando do registro desta escritura pública, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da OUTORGANTE e Credora, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS possuidoras diretas e a OUTORGANTE, possuidora indireta dos imóveis ora dados em garantia fiduciária. **12.3.** A posse direta de que ficam investidas as INTERVENIENTES GARANTIDORAS manter-se-á enquanto adimplente a OUTORGADA, 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. **12.4.** Se a OUTORGANTE 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. **12.5.** A OUTORGANTE 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. **12.6.** 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 OUTORGANTE e Credora. **12.7.** Na hipótese de as propriedades dos imóveis dados em garantia se consolidarem em nome da OUTORGANTE 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. **12.8.** As INTERVENIENTES GARANTIDORAS, para a baixa do gravame fiduciário, deverão apresentar ao competente cartório de registro de imóveis documento hábil firmado pela OUTORGANTE 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. **12.9.** 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 OUTORGANTE e Credora, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizado esse procedimento, a OUTORGADA 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. **12.10.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** as intimações da OUTORGADA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS serão requeridas pela OUTORGANTE 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 solicitada 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, inclusive de Comarca diversa da localidade do imóvel, 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 OUTORGADA 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); **12.11.** Purgada a mora perante o cartório de registro de imóveis, convalidará a escritura de alienação fiduciária, cabendo também à OUTORGADA Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **12.12.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela(s) OUTORGADA Devedora e INTERVENIENTES GARANTIDORAS juntamente com o valor da obrigação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **12.13.** Se a mora for purgada por cheque, este deverá ser exclusivamente cheque OP (Ordem de Pagamento), nominativo à OUTORGANTE Credora ou a quem expressamente indicado na intimação; **12.14.** Uma vez consolidada a propriedade na OUTORGANTE e Credora, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela OUTORGANTE 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 OUTORGANTE 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 OUTORGANTE e Credora, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel ao licitante vencedor;

12.15. 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 11.1.1. 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 OUTORGANTE 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 OUTORGADA 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 OUTORGADA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; e **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da OUTORGANTE 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 OUTORGADA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; e **c.3)** a comissão do leiloeiro;

12.16. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos imóveis, será realizado um segundo leilão; **12.17.** 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 OUTORGANTE e Credora entregará à OUTORGADA 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 OUTORGANTE e Credora será considerada extinta e exonerando a OUTORGANTE e Credora da obrigação de restituição à OUTORGADA 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 OUTORGANTE e Credora disponibilizará à OUTORGADA 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;

12.18. Caso em primeiro ou em segundo leilão restar importância a ser restituída à OUTORGADA Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a OUTORGANTE 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;

12.19. A OUTORGANTE e Credora manterá, em seus escritórios, à disposição da OUTORGADA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(lões);

12.20. A OUTORGADA Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da OUTORGANTE Credora, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à OUTORGADA 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;

12.21. A penalidade diária referida no inciso 12.20 anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade;

12.22. Não ocorrendo a desocupação dos imóveis no prazo e forma ajustados, a OUTORGANTE 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 OUTORGADA 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 OUTORGANTE 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; **12.23.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou outorgantes cessionários da OUTORGADA 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 OUTORGADA 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 OUTORGANTE e Credora anui, devendo, porém, ser devidamente notificada da alteração da responsabilidade pelos pagamentos; **12.24.** Figurando como Devedoras a OUTORGADA Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas PARTES declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a OUTORGANTE 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; **12.25.** O gravame fiduciário será baixado tão logo a OUTORGADA e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS apresentem a averbação da carta de Habite-se na Matrícula do imóvel; **12.26.** As PARTES, por mútuo acordo, poderão substituir os bens gravados com alienação fiduciária por outros de igual valor; **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA** - As partes, de comum acordo, nomearam o empreendimento o nome de <preencher>. **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA** - A OUTORGADA responderá por todas as despesas decorrentes da presente escritura, tais como imposto de transmissão do terreno, custas e emolumentos cartorários concernentes a registros, averbações, rratificações, aditamentos, certidões, eventuais cancelamentos de instrumentos públicos de mandato que sejam de sua responsabilidade. **14.1.** A OUTORGANTE 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 OUTORGADA. **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE** - As disposições contidas na presente Escritura, 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. **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – 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. **16.1.** O presente instrumento poderá ser rescindido pela OUTORGANTE, a qualquer tempo, mediante simples comunicação, sem que caiba à OUTORGADA 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 OUTORGANTE, consoante o disposto na Cláusula Décima e seus incisos; **c)** recusa em cumprir as prescrições da OUTORGANTE, decorrente do acompanhamento da obra; **d)** paralisação das obras, sem justa causa e prévia comunicação à OUTORGANTE; **e)** cometimento reiterado de falhas na execução do contrato; **f)** a fusão, cisão ou incorporação da OUTORGADA, que afetem a boa execução do contrato; **g)** a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da OUTORGADA; **h)** a dissolução da OUTORGADA; e **i)** razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e imputadas à OUTORGANTE; **16.2.** Ocorrendo a rescisão deste instrumento, em razão de qualquer das situações elencadas no inciso 16.1. desta Cláusula, à exceção daquela contida na alínea "i", a OUTORGADA ficará sujeita a pagar, à OUTORGANTE, multa no montante de 20% (vinte por cento) do valor referido no Item 3.4.1 da Cláusula Terceira deste instrumento, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor de Construção das unidades que cabem à OUTORGANTE, na época do ilícito contratual, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima deste instrumento. **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESOLUTIVA** - Em caso de inadimplemento das obrigações pactuadas

neste contrato e previstas no instrumento convocatório, ocorrerá a resolução do contrato, e a OUTORGADA 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 OUTORGANTE.

18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - A CONTRATADA não poderá subcontratar as obras e serviços constantes do objeto deste contrato. No entanto, poderá fazê-lo parcialmente, mediante aprovação prévia e expressa da FHE, com relação a serviços que, por seu grau de especialização, requeiram o concurso de firmas ou profissionais especialmente habilitados, mantida a responsabilidade direta da CONTRATADA com a FHE. Não poderá ser subcontratada empresa que tenha participado da Licitação nº 90.934/2025-FHE.

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA- 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.

20. CLÁUSULA VIGÉSIMA - DA CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMO E/OU FINANCIAMENTO PARA A PRODUÇÃO – Fica desde já pré-acordado que, caso a OUTORGADA 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 OUTORGANTE), que, respeitada sua política de concessão de crédito, inclusive no que toca às garantias, poderá ou não concedê-lo.

20.1. Caso a POUPEX não venha a conceder o citado empréstimo ou financiamento, a OUTORGADA poderá recorrer livremente a outros agentes financeiros.

21. CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - No caso de desapropriação, a OUTORGANTE fará jus à importância equivalente ao valor do terreno, e a OUTORGADA fará jus aos valores estabelecidos para as benfeitorias.

22. CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - Para todos os fins e efeitos de direito, a OUTORGANTE, a OUTORGADA 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.

23. CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA MATRIZ DE RISCO – As disposições da Cláusula Décima Quinta e seguintes do Contrato Administrativo nº _____, de __/__/20__, relativas à Matriz de Risco, vigerão até assinatura do Termo de Recebimento Definitivo das unidades habitacionais pela FHE.

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 outorgantes 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 OITAVA – 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 outorgantes: <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. A presente Escritura é feita em consonância com o previsto no Processo de Licitação do Edital de <informações da licitação>-FHE. 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 90990/2025 – FHE

MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA

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

À
FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO (FHE)
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
LICITAÇÃO Nº 90990/2025 -FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano
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).
- () caução real;
- () 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 90990/2025 – FHE

MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO

ANEXO VII – 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 FHE – www.poupex.com.br, menu: “Institucional > Editais e Compras > Editais > Licitações Presenciais 2025”.

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 90990/2025 – FHE
MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO
ANEXO VIII – RESUMO INFORMATIVO DO EMPREENDIMENTO

Resumo Informativo do Empreendimento		
Área do Terreno		3.261,93 m²
Área Total Construída		
Área Privativa Total do Empreendimento		
Área Privativa Total da FHE		
Quantidade de Pavimentos		
Área das UH (m ²)	2 Quartos	
Quantidade de UH do empreendimento	2 Quartos	
Quantidade de UH destinadas à FHE	2 Quartos (1 suíte)	
Quantidade de Vagas de Garagens destinadas à FHE		
Custo Unitário de Construção da Unidade Privativa		

(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 90990/2025 – FHE**MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO****ANEXO IX – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS**

À
FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO (FHE)
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
LICITAÇÃO Nº 90990/2025 -FHE
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano
70630-902 – Brasília/DF

Apresentamos e submetemos à apreciação, dessa Comissão de Contratação, nossa Proposta de Preços para venda de 1.034,26 m² (um mil, trinta e quatro metros quadrados e vinte e seis centímetros) de área privativa, distribuída em unidades habitacionais de empreendimento imobiliário a ser desenvolvido em bens imóveis de propriedade da Fundação Habitacional do Exército (FHE), localizado na Rua Athos Lopes Maisonnave, nº 33, bairro Alto Petrópolis, em Porto Alegre/RS, com área de 3.261,93 m², a ser pago com a transferência do referido terreno e com um valor adicional aportado pela FHE, conforme características constantes do Edital de Licitação Nº 90990/2025 – FHE, assumindo inteira responsabilidade por qualquer erro ou omissão que venha a ser verificada na sua elaboração.

a) Área privativa da FHE em m²	1.034,26
b) Valor do Terreno em R\$	5.105.703,31
c) Valor Adicional em R\$	
d) Valor Total da Operação em R\$ Soma de (b) + (c)	

Valor Total da Operação 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 90990/2025 – FHE

MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO

ANEXO X – DECLARAÇÃO DE MICROEMPRESA OU EMPRESA DE PEQUENO PORTE

(Papel timbrado da empresa)

À

FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO - FHE
CONCORRÊNCIA Nº 90990/2025-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 90990/2025 – FHE**MODALIDADE CONCORRÊNCIA – TIPO MENOR PREÇO****ANEXO XII – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE**

(Papel timbrado da empresa)

À
FUNDAÇÃO HABITACIONAL DO EXÉRCITO (FHE)
COMISSÃO DE CONTRATAÇÃO
LICITAÇÃO Nº 90990/2025 - 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 90990/2025 – 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 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 emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos. Ressalva: emprega _____ (INFORMAR NÚMERO DE MENORES) menor(es), a partir de quatorze anos, na condição de 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.

(Nome da cidade), ----- de ----- de 2025.

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.