

ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA Nº 049/2025

SEÇÃO 1 Preâmbulo

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente Especificação Técnica é a PERMUTA do terreno de propriedade da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), abaixo identificado, por Unidades Habitacionais (UH) prontas em Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Gama, Cruzeiro, Sobradinho, Águas Claras, Guará, Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste ou Noroeste.

Item	Especificação
01	<u>Gleba de terras, Fazenda Santa Bárbara, margem da DF-140 no Km 3,4, Setor Habitacional do Tororó, Brasília/DF</u> , com gleba urbanizável de 236.808m ² . Matriculado sob o nº 10.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. (ANEXO I)

1.2. Da vistoria do imóvel: o terreno permutado, será transferido em caráter "ad corpus", no estado em que se encontra. A visita ao imóvel poderá ser feita sem a necessidade de agendamento, pois o terreno encontra-se sem qualquer impedimento de acesso.

1.2.1. A proponente não poderá alegar em nenhuma hipótese o desconhecimento do local e suas peculiaridades como justificativa para se eximir das obrigações assumidas contratualmente.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Considerando que:

2.1.1. A missão da Instituição é *"Promover e facilitar o acesso à casa própria e contribuir para a melhoria da qualidade de vida de seus Beneficiários/Associados"* e está prevista no Planejamento Estratégico da POUPEX – Ciclo 2024 a 2027, no âmbito do Portfólio de Programas Estratégicos "Programa Casa Própria"; e

2.1.2. A exposição realizada à DICOL, onde foram detalhados os cenários estudados e *benchmarking* realizado, assegura que os parâmetros técnicos adotados são aderentes ao mercado e visam otimizar o retorno para a POUPEX.

2.2. A Diretoria, conforme a Deliberação nº 090/2025, decidiu pela alienação, mediante permuta por entrega de unidades habitacionais prontas em outros empreendimentos.

3. DO VALOR DO IMÓVEL

3.1. O valor mínimo a ser aceito pelo terreno é **R\$ 13.800.000,00 (treze milhões e oitocentos mil reais)**.

4. DA CONTRAPARTIDA DA PERMUTA – UNIDADES HABITACIONAIS PRONTAS

4.1. A POUPEX aceitará unidades habitacionais como pagamento pelo valor ofertado.

4.1.1. As unidades habitacionais deverão ser em condomínio vertical, localizado em área dotada de serviços públicos comunitários com infraestrutura urbana, com comércio e serviços como escola, mercados e hospitais próximos, nos seguintes locais: Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Gama, Cruzeiro, Sobradinho, Águas Claras, Guará, Asa Sul, Asa Norte, Sudoeste ou Noroeste.

4.2. As UH deverão ser novas, ou seja, sem ocupação prévia, localizadas em edifício multifamiliar ou condomínio de edifícios multifamiliares e contendo as seguintes características:

4.2.1. no máximo com 3 (três) anos da emissão da Carta de Habite-se.

4.2.2. as unidades deverão ser de 1 (um), 2 (dois) ou 3 (três) quartos, com área privativa entre 50 m² e 125 m² e contendo no mínimo uma vaga de garagem.

4.3. As unidades ofertadas não poderão apresentar indícios de vícios construtivos, conforme avaliação da Gerência de Engenharia da POUPEX.

4.4. Devem ser apresentadas as matrículas das unidades habitacionais, bem como os demais documentos relacionados no **ANEXO II** desta Especificação.

4.5. A proponente deverá apresentar relação contendo até 40 unidades habitacionais (**ANEXO III**), indicando o valor atribuído a cada uma.

4.5.1. A POUPEX verificará a adequação do valor atribuído à unidade habitacional com base no valor venal médio registrado em cartório, de imóveis similares no mesmo empreendimento. Na ausência deste indicador, será realizada avaliação do imóvel, por profissional indicado pela POUPEX, conforme a norma da ABNT NBR 14.653 – Parte 2.

4.6. Os valores venais das unidades habitacionais oferecidas à POUPEX deverão estar situados entre R\$ 350 mil a R\$ 1,4 milhão.

4.6.1. Se o valor total dos imóveis escolhidos pela POUPEX for insuficiente para honrar com o valor ofertado pelo terreno e não houver mais imóveis de interesse da POUPEX na relação avaliada, será solicitado ao proponente que apresente outros imóveis para avaliação.

4.7. O valor de avaliação do imóvel a ser considerado pela POUPEX será o valor médio do laudo de avaliação.

4.8. No caso de divergência entre o valor atribuído pelo proponente ao imóvel e o valor apurado pela POUPEX, por meio da metodologia descrita nos itens 4.5.1. e 4.7., o imóvel apenas poderá ser aceito pelo valor apurado pela POUPEX.

4.9. A POUPEX selecionará, dentre as unidades indicadas pela proponente vencedora, aquelas que totalizem, no mínimo, o valor da sua proposta com base no valor apurado, conforme itens 4.5.1. e 4.7.

4.10. Caso o valor apurado, conforme os itens 4.5.1. e 4.7., dos imóveis escolhidos pela POUPEX exceda o valor total ofertado, constante da proposta vencedora, a diferença será suportada pela POUPEX.

5. DA VISTORIA E DO RECEBIMENTO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

5.1. Após o aceite da proposta pela POUPEX, a proponente terá o prazo de até 30 (trinta) dias para disponibilizar as UH para vistoria.

5.2. A liberação do imóvel ofertado para vistoria deverá ser comunicada pela proponente à Gerência de Operações Imobiliárias da POUPEX (GEOPI), por meio do e-mail geopi.eqtop@poupex.com.br.

5.3. As UH deverão ser entregues inteiramente concluídas, com habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, perfeitamente livres e desembaraçadas de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arrestos, sequestros, quites de hipotecas, impostos, taxas condominiais e tributos de toda natureza.

5.4. Toda a documentação e as exigências legais deverão ser atendidas antes da entrega das unidades, incluindo a regularização do fornecimento de água e de energia elétrica no edifício.

5.5. Caso sejam detectadas inconformidades, estas serão formalmente comunicadas para que a empresa parceira adote as providências necessárias para regularização.

5.6. A POUPEX não receberá unidades habitacionais que esteja em desacordo com o padrão de qualidade ou com as especificações mínimas descritas no memorial descritivo do respectivo empreendimento ou cujas inconformidades não forem regularizadas no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da comunicação.

5.7. Sanadas as pendências e demonstrado que a unidades habitacional se encontra perfeitamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer ônus judiciais e extrajudiciais, arresto, sequestro, quite de hipotecas, impostos, taxas condominiais e tributos de toda natureza, a POUPEX assinará o Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional que lhe cabe.

5.8. Quando da assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, a proponente vencedora deverá realizar a entrega das chaves e apresentar a seguinte documentação:

5.8.1. certificados de aprovação de instalações ou de garantia de equipamentos, materiais ou serviços especializados, quando for o caso;

5.8.2. projetos devidamente atualizados conforme as modificações efetuadas por ocasião da construção ("as built"); e

5.8.3. Convenção do Condomínio e Manual de Uso, Operações e Manutenção pelos proprietários dos imóveis.

6. DA ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA E OUTRAS AVENÇAS

6.1. As unidades serão recebidas de forma irrevogável e irretratável por meio de Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças, a ser celebrada em até 15 (quinze) dias após a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento de todas as Unidades Habitacionais, em cartório de notas de Brasília/DF.

6.2. A Escritura Pública de Permuta e Outras Avenças deverá ser providenciada pela proponente escolhida, observada a minuta do **ANEXO IV**.

6.3. O traslado e o protocolo de registro da Escritura Pública de Permuta deverão ser apresentados à POUPEX em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

6.3.1. Não sendo cumpridos os prazos estipulados acima, por culpa da proponente, a POUPEX se reserva o direito de declarar cancelado o negócio.

6.4. A minuta do contrato constante desta Especificação poderá ser ajustada de forma a detalhar as nuances do negócio jurídico, respeitadas as condições previstas no presente instrumento.

7. DOS CUSTOS DA PROPONENTE VENCEDORA

7.1. **Constituem-se obrigações da proponente vencedora arcar:**

- a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da escritura pública de permuta e o registro da transferência do terreno da POUPEX no competente cartório de imóvel; e
- b) despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, IPTU e todos os gastos dos imóveis ofertados até a data da transmissão da propriedade para a POUPEX.

8. DOS CUSTOS DA POUPEX

8.1. **Constituem-se obrigações da POUPEX arcar:**

- a) com todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes do registro das transferências das Unidades Habitacionais ofertadas no competente cartório de imóvel; e
- b) despesas com IPTU e outras manutenções do terreno até a data da transmissão da propriedade para a proponente vencedora.

9. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

9.1. Ao elaborar a proposta de preços, a proponente deverá computar todos os custos necessários, de acordo com as condições estabelecidas nesta Especificação, inclusive impostos, taxas, custas e emolumentos que incidam direta ou indiretamente sobre o objeto da operação.

9.2. A proposta de preços deverá ser apresentada conforme **ANEXO V**.

10. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS

10.1. O critério de julgamento adotado será o de maior oferta pelo terreno.

10.2. Em caso de empate entre duas ou mais propostas, as proponentes empatadas poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação.

11. DOS REQUISITOS JURÍDICOS

11.1. A proponente deverá apresentar os documentos que forem solicitados pela POUPEX, conforme a necessidade da operação.

12. DA RESPONSABILIDADE SOCIAL E AMBIENTAL

12.1. Em cumprimento às diretrizes da Política de Responsabilidade Socioambiental da POUPEX, a proponente escolhida se compromete a:

12.1.1. 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;

12.1.2. não empregar menores de 18 anos para trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e menores de dezesesseis anos para qualquer trabalho, salvo na condição de menor aprendiz;

12.1.3. 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

12.1.4. 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.

13. DA PARTICIPAÇÃO EM CONSÓRCIO

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

13.1.1. comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados;

13.1.2. indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a POUPEX;

13.1.3. impedimento de a empresa consorciada participar, na mesma operação, de mais de um consórcio ou de forma isolada;

13.1.4. deverá ser entregue, junto com os documentos de habilitação:

- a) comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados, que discriminará o respectivo percentual de participação; e
- b) documento com indicação da empresa responsável pelo consórcio.

13.1.5. 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;

13.1.6. os integrantes do consórcio respondem de forma solidária pelos atos praticados em consórcio;

13.2. 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. Na formação de tal sociedade deverá constar do compromisso constitutivo a indicação do seu controlador.

14. ANEXOS

- a. **ANEXO I** - Ficha de matrícula nº 10.093.
- b. **ANEXO II** – Relação de Documentos a serem apresentados.
- c. **ANEXO III** – Modelo de Relação de Imóveis (UH).
- d. **ANEXO IV** - MINUTA da Escritura Pública.
- e. **ANEXO V** – Modelo de Proposta.

Brasília/DF, 10 de novembro de 2025.

MOISÉS ROBERTO LANNER CARVALHO
Gerente Executivo - GEOPI

MARCOS LUIS ALVES DA SILVA
Gerente Executivo – GEREN

Aprovado e de acordo DIHAB:

MARCELO ESCHILETTI CALDAS RODRIGUES
Diretor de Habitação - DIHAB