EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA
Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

Tipo Maior Lance

OBJETO

Alienação de gleba de terras denominada Fazenda Santa Bárbara situada à margem da DF-140, Km 3,4, no Setor Habitacional do Tororó, Brasília/DF, de propriedade da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), com área urbanizável de 85.921m².

Critério de julgamento: maior percentual sobre a participação dos resultados, considerando o mínimo de 20% (vinte por cento) sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) bruto.

LOCAL PARA RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO E PROPOSTAS

Gerência de Compras e Contratos (GECOC) do edifício-sede da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), situado na Avenida Duque de Caxias s/nº, Parte A, Setor Militar Urbano (SMU), em Brasília/DF.

DATA E HORÁRIO PARA ENTREGA E ABERTURA DO ENVELOPE DE PROPOSTA DE PREÇOS: 10/06/2026 às 14h.

SUMÁRIO

SEÇÃO I....4
I – INSTRUÇÕES GERAIS ÀS PROPONENTES....4
I.1. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA....4
I.2. QUESTIONAMENTOS....4
I.3. IMPUGNAÇÃO ADMINISTRATIVA....5
I.4. SESSÃO DE ABERTURA....5
I.5. CONSÓRCIO....5
I.6. IMPEDIMENTO DE PARTICIPAÇÃO....7
I.7. DISPOSIÇÕES GERAIS....7
SEÇÃO II....9
II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO....9
II.1. OBJETO....9
II.2. VISITA AO IMÓVEL DA POUPEX....9
II.3. PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO....9
II.4. DA VENDA DOS LOTES....10
II.5. DA FORMA DE PAGAMENTO....11
II.6. VALOR ESTIMADO DA ALIENAÇÃO....11
II.7. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO....11
II.8. GARANTIA....12
II.9. AVALIAÇÃO DA GARANTIA....14
II.10. RECUSA DE GARANTIA....14
II.11. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS....15
II.12. CUSTOS DA PROPONENTE VENCEDORA....15
II.13. CUSTOS DA POUPEX....16
II.14. PENALIDADES....16
II.15. FINANCIAMENTO AO COMPRADOR FINAL....18
SEÇÃO III....19
III – PROCESSAMENTO....19
III.1. CREDENCIAMENTO DE REPRESENTANTES....19
III.2. RECEBIMENTO DOS ENVELOPES, ABERTURA E ACEITABILIDADE DA PROPOSTA DE PREÇO ..19
III.3. JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS....21
III.4. DESCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS....22
III.5 ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO....22
III.6. INABILITAÇÃO DE PROPONENTE....23
III.7. RESULTADO....23
III.8. RECURSOS ADMINISTRATIVOS....23
III.9. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO....23
SEÇÃO IV....25
IV – PROPOSTA DE PREÇO....25

IV.1. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO 25
IV.2. PROPOSTA ALTERNATIVA E VANTAGENS 25
IV.3. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA DE PREÇOS 25
IV.4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS 26
IV.5. CUSTO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS 26
SEÇÃO V 27
V – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO 27
V.1. CONDIÇÕES 27
V.2. HABILITAÇÃO 27
ANEXO I – MATRÍCULA 31
ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL 37
ANEXO III – MODELO DE CONTRATO 38
ANEXO IV – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS 59
ANEXO V – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA 65
ANEXO VI – FICHA DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA 66
ANEXO VII – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS 68
ANEXO VIII – RELAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS 69
ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE 70

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX
TIPO MAIOR LANCE

SEÇÃO I

I – INSTRUÇÕES GERAIS ÀS PROPONENTES

A ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, sediada nesta Capital, na Av. Duque de Caxias s/nº, Parte A, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70630-902, inscrita no CNPJ n.º 00.655.522/0001-21, CF/DF nº 0745163100157, por meio da Gerência de Compras e Contratos (GECOC), realizará processo de seleção com disputa, na forma fechada, com julgamento pelo critério de maior lance, com fundamento no Regulamento de Contratação e Alienação - RCA, aplicável no que couber, tudo conforme as condições estatuídas neste edital e em seus anexos.

I.1. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

I.1.1. A documentação básica, para elaboração das propostas, estará disponibilizada no sítio virtual da POUPEX – www.poupex.com.br, menu: "https://www.poupex.com.br/transparencia/compras-fhe-poupex/?ano=2026&tipo=sitst-fhe-poupex#conteudoEdital"

I.1.2. A proponente 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: gecoc.eqcos@poupex.com.br.

I.2.2. A POUPEX, por intermédio da Gerência de Compras e Contratos - GECOC, somente responderá aos questionamentos recebidos em até 3 (três) dias úteis antes da data de recebimento das propostas, no horário das 9h às 18h, nos dias de expediente normal (segunda a sexta-feira).

I.2.3. Os pedidos de esclarecimentos e/ou questionamentos, acerca deste edital, serão respondidos no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da data do seu recebimento. As respostas serão disponibilizadas no sítio virtual da POUPEX - www.poupex.com.br, menu: "https://www.poupex.com.br/transparencia/compras-fhe-poupex/?ano=2026&tipo=sitst-fhe-poupex#conteudoEdital", 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, a proponente 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 gecoc.eqcos@poupex.com.br.

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

I.4. SESSÃO DE ABERTURA

I.4.1. As proponentes interessadas em participar do processo deverão encaminhar os envelopes contendo a documentação e as propostas, via Correios ou outro meio similar, observadas as datas e horários finais para o recebimento, conforme estabelecido no Edital. O comparecimento presencial para o ato de entrega não é obrigatório.

I.4.2. O envelope contendo a Proposta de Preço, com identificação da fase a qual se destina, deverá ser entregue à GECOC, **até às 14h do dia 10/06/2026**.

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

I.4.4. A sessão pública para abertura dos envelopes contendo as Propostas de Preço terá início às 14h do dia 10/06/2026, no edifício-sede da Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX, situado na Avenida Duque de Caxias s/nº, Parte A, 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 proponentes poderão realizar os lances de forma presencial, caso compareçam fisicamente ao edifício-sede da POUPEX, ou de forma virtual, por intermédio de plataforma eletrônica disponibilizada.

I.4.7. A POUPEX, 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 processo 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 proponentes 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 POUPEX;

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, no mesmo processo de seleção com disputa, 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 do processo de seleção, quanto na de execução do contrato;

h) a proponente vencedora é obrigada 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 uma responderá, individual e solidariamente, pelas exigências de ordens fiscais, administrativas e contratuais pertinentes ao objeto;

h2) declaração expressa de responsabilidade solidária, ativa e passiva, das consorciadas pelos atos praticados pelo consórcio, em relação ao processo de seleção com disputa 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 POUPEX, 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 deste processo;

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 ou ingresso de consorciado deverá ser expressamente autorizada pela POUPEX e condicionada à comprovação de que a nova empresa do consórcio possui, no mínimo, os mesmos requisitos 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 de seleção 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 as proponentes 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, do presente processo de seleção com disputa ou da execução contratual:

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

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

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

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

e) empregado ou dirigente da POUPEX, da Fundação Habitacional do Exército (FHE), ou responsável pelo processo de seleção;

f) pessoa(s) jurídica(s) que possuam em seu quadro societário, sob qualquer forma, empregado ou dirigente da POUPEX ou da FHE;

g) pessoa(s) jurídica(s) que possua(m) em seu quadro societário, sob qualquer forma, um ou mais sócios que ostentem a condição de familiar de dirigente ou de empregado exercente de cargo em comissão ou função de confiança no âmbito da POUPEX ou da FHE;

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

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

I.7. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

I.7.2. A POUPEX, por intermédio da GECOC 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 POUPEX, para fins de execução do objeto deste edital, terá acesso aos dados pessoais dos representantes das proponentes, os quais estarão sujeitos à publicidade.

I.7.4. Fica assegurado, à POUPEX, 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 proponentes, 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 este processo de seleção, desde que fixe novo prazo, não inferior a 10 (dez) dias úteis, para entrega dos documentos, a contar da publicação das mudanças, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das propostas.

I.7.5. A participação da proponente, com a apresentação da proposta, implica na declaração de ciência plena e irrevogável do conhecimento de todas as condições do presente processo de seleção e de sua inteira responsabilidade à execução do empreendimento, não sendo cabível qualquer alegação de desconhecimento sobre as condições técnicas, ambientais, fundiárias, cartorárias e legais.

I.7.6. A homologação do resultado deste processo não implicará na obrigatoriedade de contratação.

I.7.7. Não assiste às proponentes qualquer direito de reivindicação, indenização ou reembolso nas hipóteses de revogação, anulação ou de não contratação após a homologação deste processo.

I.7.8. Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF para dirimir questões relativas ao presente edital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

SEÇÃO II

II – CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO

II.1. OBJETO

II.1.1.

Alienação de gleba de terras denominada Fazenda Santa Bárbara situada à margem da DF-140, Km 3,4, no Setor Habitacional do Tororó, Brasília/DF, de propriedade da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), com área urbanizável de 85.921m².

II.1.2. Os limites, confrontações e demais características do imóvel constam da matrícula nº 10.093, do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, constante do Anexo I.

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

II.2. VISITA AO IMÓVEL DA POUPEX

II.2.1. A vistoria do local, objeto da presente alienação, poderá ser feita sem a necessidade de agendamento, pois o terreno encontra-se sem qualquer impedimento de acesso.

II.2.2. Todas as proponentes deverão apresentar a declaração de visita ao imóvel, conforme modelo constante do Anexo II deste edital, devidamente preenchida. 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 processo.

II.3. PROJETO DE LOTEAMENTO URBANO

II.3.1. O loteamento será implantado sob o regime de parcelamento do solo urbano, nos termos da Lei nº 6.766/79, podendo ser instituído como condomínio de lotes, conforme o artigo 1.358-A do Código Civil, com observância, no que couber, das disposições da Lei nº 4.591/64 e legislação complementar vigente, com seus projetos aprovados e quadros de áreas criados, em conformidade com a ABNT NBR 12721.

II.3.2. A responsabilidade de analisar e atender as normas e legislação local para execução do empreendimento imobiliário recai inteiramente sobre a proponente. A POUPEX não assume qualquer responsabilidade sobre este tema.

II.3.3. A proponente vencedora será a responsável por elaborar os projetos e estudos ambientais, pela aprovação dos projetos junto ao IBRAM, pela obtenção do alvará e pelo registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

II.3.4. O loteamento será do tipo horizontal, com lotes residenciais, havendo a possibilidade de lotes comerciais e ser provido de:

a) sistema de captação, reservação e distribuição de água potável;

b) sistema de coleta, tratamento e destinação de esgotamento sanitário;

c) sistema de drenagem de águas pluviais;

d) sistema de distribuição de energia elétrica domiciliar e iluminação pública;

e) vias de circulação com sinalizações horizontal e vertical;

f) portarias de acesso e controle de condomínios fechados, se for o caso;

II.3.5. Deverá ser previsto área mínima para a implantação de sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários, além de espaços livres para uso público, em conformidade com o estabelecido na Lei Federal 6.766/79.

II.3.6. Os lotes deverão ter tipologia mínima que atenda aos requisitos estabelecidos pelo código de obras da municipalidade local.

II.3.7. O Cronograma, constante do quadro abaixo, reflete os marcos temporais de interesse da POUPEX e define a metodologia para contagem dos prazos:

Evento	Descrição	Prazo
1.	Assinatura do Contrato	até 60 dias, após a homologação do resultado deste processo
2.	Estudos ambientais e aprovação do projeto no IBRAM; projeto urbanístico e complementares, memorial descritivo, e projetos complementares pelos órgãos competentes, emissão do alvará, registro do loteamento no cartório competente	até 48 meses, após o evento 1
3.	Obras	até 24 meses, após o evento 2
4.	Venda do último lote	até 72 meses, após o evento 1

II.3.7.1. A POUPEX acompanhará o desenvolvimento e validará os projetos e o memorial descritivo do loteamento, com a finalidade de verificar a adequação dos requisitos estabelecidos neste instrumento.

II.3.7.2. Mediante acordo entre as partes, os prazos estabelecidos poderão ser prorrogados por um período adicional, desde que a proponente vencedora manifeste expressamente seu interesse na prorrogação.

II.4. DA VENDA DOS LOTES

II.4.1. Caberá única e exclusivamente à proponente vencedora a elaboração das minutas de contrato-padrão para comercialização dos lotes, minutas e outros documentos necessários à formalização da venda, tais como: ficha cadastral, instrumento de cessão e transferência de direitos, propostas, Estatuto da Associação de Moradores, instrumentos de rescisão contratual, distrato, aditamentos contratuais e afins.

II.4.2. A proponente vencedora enviará à POUPEX até o décimo quinto dia do mês subsequente à comercialização do(s) lote(s), relatórios de prestação de contas do mês anterior, com a distribuição da participação das partes, com as seguintes informações:

a) número dos lotes alienados e respectivas quadras;

b) valor de venda dos lotes;

d) valor total recebido no mês;

e) montante a ser distribuído entre as partes contratantes; e

c) data dos pagamentos.

II.4.3. A proponente vencedora deverá prestar esclarecimentos à POUPEX, sempre que solicitado no prazo de 5 (cinco) dias úteis, facultando-lhe acesso aos seus registros, controles, desde que respeitado

o prazo de 180 (cento e oitenta) dias da emissão dos respectivos relatórios.

II.4.4. Os esclarecimentos poderão ser prestados por meio de relatórios complementares enviados eletronicamente ou no próprio escritório da proponente vencedora.

II.4.5. A POUPEX poderá contratar serviços terceirizados para realizar a verificação que julgar pertinente. Eventuais lapsos, omissões ou incorreções comprovadamente verificadas, deverão ser prontamente sanados pela proponente vencedora.

II.5. DA FORMA DE PAGAMENTO

II.5.1. Havendo vencedor na disputa de maior lance com o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) bruto, a proponente pagará à POUPEX a partir da comercialização dos produtos imobiliários do loteamento, o percentual ofertado do VGV. O pagamento deverá ser realizado até o décimo dia do mês subsequente.

II.5.1.1. O Valor Geral de Vendas bruto corresponde ao somatório dos valores totais de venda de todos os lotes, apurado com base nos preços comerciais praticados, sem qualquer dedução. A participação da POUPEX nos resultados será calculada exclusivamente sobre o VGV Bruto.

II.5.2. Na hipótese de comercialização dos lotes mediante financiamento concedido diretamente pelo empreendedor/parceiro, ficará assegurado à POUPEX o repasse integral e tempestivo do valor total correspondente ao percentual ofertado sobre o VGV líquido, independentemente da forma, prazo ou condições do financiamento pactuado com o adquirente final.

II.5.3. Os recebíveis da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX, oriundos da comercialização dos lotes realizada pela Parceira, serão objeto de desconto à taxa equivalente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescido de 2% (dois por cento) ao ano. O montante total dos referidos recebíveis, apurado na data-base de apresentação das propostas, deverá atingir, no mínimo, a quantia de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais).

II.5.4. O valor de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais) foi apurado considerando-se uma área loteável inicial (ALI) com cerca de 63.018m². Caso a área loteável efetiva (ALE) seja inferior a essa referência, o valor em pauta será recalculado na proporção da ALE dividida pela ALI.

II.6. VALOR ESTIMADO DA ALIENAÇÃO

II.6.1. O percentual estimado sobre o VGV bruto do loteamento é de no mínimo 20%, que não poderá ser inferior ao montante de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais).

II.7. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO

II.7.1. A proponente vencedora deverá assinar o Contrato (Anexo III) em até 60 (sessenta) dias após a homologação do resultado deste processo.

II.7.2. A minuta do Contrato poderá ser ajustada de forma a detalhar as nuances do negócio jurídico a ser celebrado em definitivo.

II.7.3. Para assinatura do contrato, a proponente vencedora deverá revalidar os documentos cujo prazo de validade tenha se expirado.

II.7.4. A recusa injustificada em assinar o Contrato acarretará a perda do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste edital.

II.8. GARANTIA

II.8.1. Em garantia do adimplemento das obrigações da proponente vencedora com a POUPEX, esta deverá apresentar garantia equivalente ao valor total da operação.

II.8.2. Em até 60 (sessenta) dias, antes da celebração da Escritura Pública de Compra e Venda (Anexo IV), a proponente deverá apresentar a Declaração indicando a modalidade de garantia escolhida, Anexo V, de acordo com as opções elencadas abaixo:

II.8.2.1. Alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is), que poderá(ão) estar alugado(s), observados os seguintes critérios:

a) localizado em área urbana; e

b) livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas.

II.8.2.1.1. Os imóveis em garantia de alienação fiduciária poderão ser apresentados por terceiro garantidor, nos termos do que previsto no subitem II.8.2.3.

II.8.2.2. Fiança bancária, observados os seguintes critérios, cuja análise será realizada pela POUPEX:

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 Banco Central do Brasil;

b) a validade da carta fiança e as condições estabelecidas no subitem anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pela proponente, com disposição expressa de prorrogação automática;

c) a carta fiança deverá nomear a POUPEX 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 POUPEX;

f) o inadimplemento parcial ou total do custo da fiança bancária apresentada ensejará a aplicação das penalidades previstas no subitem II.14.;

g) a POUPEX poderá recusar a garantia ofertada se cumpridos algum dos requisitos estabelecidos no item II.10.

II.8.2.3. Terceiro garantidor (Interveniente Garantidora), pessoa física ou jurídica proprietária de imóvel(is), que garantirá a íntegra do cumprimento das obrigações contratuais, observadas as seguintes condições:

a) os imóveis apresentados pelo terceiro garantidor deverão observar as mesmas condições previstas no subitem II.8.2.1.;

b) a empresa garantidora poderá ter como sócio a mesma pessoa física que integra a empresa proponente.

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

II.8.3. Não será aceita caução em dinheiro e título de capitalização como garantia.

II.8.4. A Declaração indicando a modalidade de garantia escolhida, Anexo V, deverá ser acompanhada dos documentos relacionados abaixo, considerando a opção realizada:

II.8.4.1. Se bem imóvel:

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

b) Matrícula cartorária com certidão de ônus, emitida há menos de 30 (trinta) dias;

c) Certidão Vintenária;

d) Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;

e) No caso de terreno, deverá ser apresentada documentação técnica complementar, se existir, (topografia, sondagem, etc.) que permita uma avaliação mais adequada do seu potencial; e

f) Indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores no momento da vistoria dos imóveis.

II.8.4.2. Se fiança bancária:

a) carta de fiança bancária;

b) balanço patrimonial com notas explicativas do fiador;

c) certidão do Banco Central do Brasil autorizando o funcionamento da instituição fiadora.

II.8.5. A aceitação da garantia estará condicionada à análise prévia pela POUPEX, realizada nos termos do subitem II.9, recusando aquelas que incidirem em uma das hipóteses previstas no subitem II.10.

II.8.6. A proponente 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 POUPEX. Assim, será assegurada a manutenção de forma ininterrupta da garantia de execução contratual.

II.8.7. Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a proponente deverá reforçar o valor ou substituí-la no prazo de 30 (trinta) dias a partir da efetiva utilização ou de comunicação pela POUPEX, independentemente de disputa/discussão, judicial ou administrativa, de dolo ou culpa.

II.8.8. A proponente deverá submeter, à aprovação da POUPEX, a modificação no conteúdo da carta de fiança, bem como eventual substituição da garantia por quaisquer das modalidades admitidas.

II.8.9. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente será(ão) liberada(s) à proponente após a execução de todas as obrigações contratuais.

II.8.10. A POUPEX, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá autorizar a liberação parcial da garantia proporcionalmente à execução das obrigações contratuais.

II.8.11. Em caso de inadimplemento, a POUPEX executará a garantia constituída, conforme a legislação pertinente.

II.8.12. 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 POUPEX.

II.9. AVALIAÇÃO DA GARANTIA

II.9.1. Todas as garantias apresentadas pela proponente vencedora serão objeto de prévia análise pela POUPEX para efeito de aceitação, observando os critérios legais e editalícios aplicáveis.

II.9.2. 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.9.3. No caso de a proponente vencedora ter optado pela fiança bancária, deverá apresentá-la em até 10 (dez) dias úteis que precedem a celebração da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças para que a POUPEX realize a análise prévia.

II.9.4. O banco emissor e a carta fiança passarão por avaliação para a verificação do cumprimento dos requisitos estipulados no subitem II.8.2.2.

II.9.5. A aceitação da carta fiança está condicionada à análise das condições estabelecidas pela instituição emissora.

II.10. RECUSA DE GARANTIA

II.10.1. A POUPEX 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.8.2.2;

d) condições estabelecidas na carta fiança que inviabilizem ou dificultem a execução da garantia;

e) carta fiança com prazo de validade incorreto ou que estabeleça benefício de ordem;

f) carta fiança cujo documento de comprovação não cumpra as formalidades essenciais ao pacto realizado;

g) carta fiança que exclua da cobertura multa eventualmente aplicada ou indenização devida;

h) apólice que não observe todos os requisitos previstos no edital e no contrato, tais como, sem se limitar a: 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.10.2. Se houver recusa da primeira proposta de garantia ou se esta não possuir valor suficiente, a POUPEX comunicará a contratada, que poderá indicar nova proposta de garantia, utilizando, inclusive, outra modalidade combinada, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis.

II.11. LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

II.11.1. A posse e a propriedade do terreno da POUPEX serão transferidas à proponente vencedora por ocasião do registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

II.11.2. Após a assinatura do Contrato, a proponente terá até 48 meses para aprovação nos órgãos competentes de todos os projetos, elaboração e registro do loteamento, obtenção do alvará de construção, apresentação da garantia, celebração e registro da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças (Anexo IV).

II.11.3. A critério exclusivo da POUPEX, o prazo ora estabelecido poderá ser prorrogado por período adicional, desde que a proponente vencedora manifeste expressamente seu interesse, por escrito, mediante apresentação de justificativa detalhada. Essa manifestação deverá ocorrer com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao término do prazo originalmente fixado.

II.11.4. A proponente vencedora deverá providenciar, ainda, o registro da Escritura Pública simultaneamente com o registro do loteamento, o registro da garantia, no caso de alienação fiduciária, e a abertura das matrículas no competente Cartório de Registro de Imóveis.

II.11.5. A proponente vencedora poderá providenciar o registro de patrimônio de afetação para o empreendimento objeto desse processo. Esse registro pode ser realizado concomitantemente com o registro do loteamento.

II.11.6. A Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser providenciada pela proponente vencedora e lavrada em um cartório de notas localizado em Brasília/DF.

II.11.7. O traslado e os protocolos de registro dos documentos deverão ser apresentados à POUPEX em até 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

II.11.8. O não cumprimento das obrigações previstas no subitem II.10.2., dentro do prazo estipulado, acarretará a rescisão do Contrato sem direito à indenização de custos e sem prejuízo das sanções previstas.

II.11.9. A minuta da Escritura de Compra e Venda e Outras Avenças poderá ser ajustada de forma a detalhar as nuances do negócio jurídico, respeitadas as condições previstas neste Edital.

II.12. CUSTOS DA PROPONENTE VENCEDORA

II.12.1. A proponente vencedora é única e exclusiva responsável por todos os custos, despesas, encargos, investimentos e desembolsos necessários para a realização do empreendimento, devendo arcar, dentre outras obrigações previstas neste edital, com:

a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças e o registro da transferência do terreno da POUPEX para a proponente no competente Cartório de Registro de Imóveis;

b) toda as despesas relacionadas ao terreno, após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças;

c) as custas cartorárias para escrituração, registro ou averbação do cancelamento da constituição de Garantia Real Fiduciária nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis;

d) os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários ao registro do Memorial Descritivo do Loteamento;

e) todas as despesas do empreendimento, como elaboração e revisão de estudos, MasterPlan, projetos, levantamentos, sondagens, memoriais e documentos técnicos, obtenção de licenças, autorizações, alvarás, certidões e aprovações perante os órgãos públicos;

f) os encargos administrativos, operacionais, trabalhistas, previdenciários, fiscais, securitários, comerciais e ambientais inerentes ao empreendimento;

g) custos de corretagem para a venda dos lotes bem como de todo e qualquer encargo, contribuição ou tributo de natureza trabalhista, previdenciária ou fiscal que venha a ser exigido por autoridade competente em razão das atividades de venda realizadas pela empresa corretora ou por corretores por ela contratados;

h) a implementação e manutenção do Plano de Integridade durante toda a vigência do contrato, contendo: política anticorrupção, prevenção à fraude, canal de denúncias independente, treinamento anual para colaboradores, monitoramento contínuo de riscos e auditorias periódicas.

II.12.2 A proponente vencedora responderá pelo integral custeio do loteamento a ser implantado no terreno objeto deste processo. A POUPEX não responderá, solidária ou subsidiariamente, por quaisquer custos, ônus, obrigações ou responsabilidades decorrentes do imóvel e da execução do empreendimento, cabendo exclusivamente à proponente vencedora suportar integralmente todos os riscos e despesas envolvidos, observada a Matriz de Riscos constante deste Edital.

II.13. CUSTOS DA POUPEX

II.13.1. Constituem obrigações da POUPEX, arcar com:

a) todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para a conservação do terreno até a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças; e

b) custos de fiscalização do cumprimento contratual pela proponente vencedora.

II.13.2. Após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, todas as responsabilidades e obrigações com o terreno serão transferidas para a proponente vencedora.

II.14. PENALIDADES

II.14.1. Cometerá infração o proponente que praticar quaisquer das seguintes ações:

a) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para a seleção ou prestar declaração falsa durante o respectivo processo;

b) frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo do procedimento;

c) impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato do procedimento;

d) afastar ou procurar afastar proponente, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

e) criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar deste processo ou celebrar contrato;

f) obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações no ato convocatório do processo de seleção com disputa;

g) praticar ato lesivo previsto no processo;

h) deixar de entregar a documentação exigida para o processo;

i) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

j) não celebrar o Contrato dentro do prazo estabelecido;

k) não lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças dentro do prazo estabelecido;

l) der causa à inexecução parcial dos instrumentos contratuais;

m) praticar atos que atrasem ou comprometam a execução ou a entrega dos lotes sem motivo justificado.

II.14.2. A proponente 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.) 5% (cinco por cento) do valor da operação, para as infrações previstas no Subitem II.14.1;

b.2.) 0,01% (um décimo por cento) do valor da operação, por dia de atraso no atendimento de qualquer solicitação da POUPEX, no cumprimento de qualquer cláusula do Contrato da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, limitada a 5% (cinco por cento); e

b.3.) 5% (cinco por cento) do valor da operação no caso de rescisão contratual, em razão de qualquer das situações elencadas na alínea **c)**, não sendo cumulativa com a execução da garantia;

c) rescisão: fica estabelecido que a POUPEX poderá rescindir o contrato sem que caiba à proponente vencedora indenização a qualquer título, pelos seguintes motivos a que der causa:

c.1.) cumprimento irregular ou não-cumprimento de cláusulas contratuais, especificações ou prazos;

c.2.) obstar o acompanhamento da POUPEX do desenvolvimento do projeto técnico, da aprovação pelos órgãos competentes e da implantação do loteamento;

c.3.) recusa em cumprir as prescrições da POUPEX;

c.4.) paralisação dos serviços, sem justa causa e prévia comunicação à POUPEX;

c.5.) cometimento reiterado de falhas na execução do contrato;

c.6.) alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa que restrinja sua capacidade de concluir o contrato;

c.7.) decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da proponente vencedora; e

c.8.) dissolução das sociedades da proponente vencedora.

d) impedimento de participar de processo de seleção e contratar com a POUPEX pelo prazo de até 3 (três) anos.

II.14.3. Considera-se como não atendimento o atraso superior a 50% do prazo inicialmente concedido para atendimento de solicitação da POUPEX, sem justificativa aceita.

II.14.4. Será considerada justificativa, a critério da POUPEX, a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, que implique em paralisação (fenômenos de natureza geológica, hídrica ou semelhante).

II.14.5. Não serão admitidas, para atraso na implantação do loteamento, 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;

c) problemas relacionados com equipamentos;

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

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

f) qualquer outra causa de natureza semelhante às enumeradas.

II.14.6. Na aplicação das sanções serão considerados:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para a POUPEX.

II.14.7 A proponente poderá apresentar recurso contra a aplicação das sanções previstas no contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis, a contar da respectiva notificação.

II.14.8. As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente e, na hipótese de multa, limitadas a 5% (cinco por cento), sem prejuízo de eventual indenização suplementar pelas perdas e danos materiais e morais ocasionados.

II.14.9. Acordam as partes que, se qualquer delas tiver que recorrer ao Judiciário para haver os seus direitos, por inadimplemento da outra, arcará a que deu causa à demanda com as custas processuais, multa de 10% (dez por cento) e honorários de 20% (vinte por cento) sobre o valor do proveito econômico que resulte da demanda.

II.15. FINANCIAMENTO AO COMPRADOR FINAL

II.15.I. A FHE e POUPEX garantirão aos adquirentes acesso a financiamento habitacional conforme a legislação vigente e que poderá cobrir até 90% do valor do imóvel.

II.15.2. A aprovação estará sujeita à análise de crédito, conforme políticas da FHE e POUPEX, incluindo:

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

SEÇÃO III

III – PROCESSAMENTO DO PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA

III.1. CREDENCIAMENTO DE REPRESENTANTES

III.1.1. Os documentos de credenciamento poderão ser enviados para o e-mail gecoc.eqcos@poupex.com.br, a partir de um dia útil, anterior à data de início da sessão de abertura deste processo, 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 confere poderes ao subscrito, na forma da lei, expressos e específicos para representar a proponente e para praticar todos os atos inerentes ao presente processo, 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; e

e) para renunciar ao direito de recorrer e aos prazos recursais relativos a qualquer decisão proferida durante todo o processo.

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 proponente**.

III.1.3. A não apresentação do documento de credenciamento ou a sua incorreção não impedirão a participação da proponente, 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 proponente poderá credenciar apenas um representante, que será o único admitido a intervir nas etapas deste processo 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 proponente.

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

III.2.1. Na data e hora definidas no subitem I.4.2. deste edital, será dado início a sessão de abertura das propostas de preços, nos modos de disputa fechado e aberto.

III.2.2. Aberta a sessão, serão verificados a inviolabilidade dos lacres de todos os envelopes recebidos, o que será facultado aos representantes credenciados.

III.2.3. Será realizada a abertura dos Envelopes de Proposta de Preços, bem como a conferência de seu conteúdo, sendo desclassificada aquelas que não estejam em conformidade com os requisitos previsto neste edital.

III.2.4. As propostas de Preços serão rubricadas pelos representantes da POUPEX e pelos representantes das proponentes credenciados, que estejam presentes na sessão pública, facultada sua participação.

III.2.5. Em seguida, será anunciado o percentual de VGV bruto ofertado por cada proponente.

III.2.6. Em ato contínuo, será iniciado o modo de disputa aberto, no qual as proponentes poderão apresentar lances públicos e sucessivos, pelo período estabelecido.

III.2.7. Somente poderá participar da fase de lances o representante da proponente devidamente credenciado na forma do subitem III.1.2. do Edital. Os documentos poderão ser enviados antes da sessão pelo e-mail: gecoc.eqcos@poupex.com.br.

III.2.7.1. Poderá ser concedido prazo de até 10 (dez) minutos durante a sessão para que os representantes apresentem os documentos necessários ao credenciamento.

III.2.7.2. Será informado o nome do representante de cada proponente ao início dos trabalhos.

III.2.8. Será anunciada a proposta com o percentual de VGV bruto apresentado por cada licitante, constante dos envelopes recebidos na sessão de abertura.

III.2.9. Os proponentes, individualmente, em ordem decrescente de proposta, a partir do autor do segundo maior lance, serão convidados a apresentar lances verbais em até 5 (cinco) minutos.

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

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

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

III.2.11. O lance se constitui no percentual de VGV bruto ofertado.

III.2.12. O lance para ser aceito deverá:

a) ser superior ao percentual ofertado pelas demais propostas apresentadas até aquele momento; e

b) representar o acréscimo de, no mínimo, 0,10% (dez centésimos por cento) acima da última oferta realizada pela mesma proponente.

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

III.2.14. Será caracterizada a desistência da proponente quanto à apresentação de lance verbal quando, após convocação, transcorrerem 5 (cinco) minutos sem a oferta de lance, implicando em sua exclusão da etapa de lances e a manutenção da última proposta válida apresentada, para fins de ordenação das propostas.

III.2.15. Enquanto for identificada disposição dos proponentes em realizar lances, serão realizadas novas rodadas.

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

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

III.2.18. Encerrada a etapa de lances, será registrado o último lance ofertado por cada proponente ou a manutenção da proposta original, se for o caso, para a classificação das proponentes.

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

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

III.2.21. A POUPEX verificará se a proponente, 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 proponente 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 GECOC encaminhará para análise jurídica a ocorrência impeditiva encontrada na consulta.

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

III.3. JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS

III.3.1. O critério de julgamento adotado será **Maior Lance**, ou seja, o maior percentual de participação nos resultados, com o mínimo de 20% (vinte por cento) do Valor Geral de Vendas (VGV) Bruto, observado o percentual mínimo estabelecido.

III.3.2. Havendo uma única proposta, cujo percentual ofertado seja imediatamente igual ou superior ao limite mínimo definido no subitem II.6.1., será considerada como a mais vantajosa pela POUPEX.

III.3.3. Havendo mais de uma proposta, cujo percentual ofertado seja imediatamente inferior à da primeira, será considerada como a segunda mais vantajosa e assim sucessivamente.:

III.3.4. No caso de duas ou mais proponentes apresentarem propostas iguais à da primeira colocada na fase fechada e não havendo participantes na fase de lances, será assegurada preferência na seguinte ordem:

a) avaliação do desempenho contratual prévio dos proponentes, para a qual deverão preferencialmente ser utilizados registros cadastrais para efeito de atesto de cumprimento de obrigações;

b) desenvolvimento pelo proponente de ações de equidade entre homens e mulheres no ambiente de trabalho, conforme disposições do Decreto 11.430, de 2023;

c) desenvolvimento pelo proponente de programa de integridade, conforme orientações dos órgãos de controle;

d) empresas estabelecidas no Distrito Federal;

e) empresas brasileiras;

f) empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

g) empresas que comprovem a prática de mitigação de mudanças climáticas, nos termos da Lei 12.187, de 2009.

III.3.5. Caso a proposta mais vantajosa seja resultante de lance ofertado no modo de disputa aberto ou de negociação, a proponente melhor classificada deverá apresentar à POUPEX, após a publicação da Ata da Sessão da Fase Lances, pelo *e-mail* gecoc.eqcos@poupex.com.br, a proposta de preços condizente com a oferta realizada e os documentos de habilitação da Seção V.

III.3.6. Havendo discrepância entre o percentual sobre o VGV bruto, em algarismos e por extenso, apresentados na proposta, prevalecerá o percentual em algarismo.

III.3.7. Os documentos relativos à proposta de preços mais vantajosa serão encaminhados às áreas técnicas para análise.

III.4. DESCLASSIFICAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

III.4.1. A proposta será desclassificada caso:

a) não esteja em conformidade com o modelo fornecido constante do Anexo VII 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) o percentual sobre o VGV bruto seja inferior ao previsto no item II.6.1.;

f) não atenda aos critérios estabelecidos neste edital;

g) deixe de atender, no prazo estabelecido, a qualquer diligência realizada pela POUPEX;

h) não represente, no mínimo, R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais).

III.5 ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO

III.5.1. Os documentos de habilitação, constantes da Seção V – Requisitos de Habilitação do presente edital, serão solicitados apenas da proponente 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.5.2. Os documentos relativos à habilitação serão encaminhados às áreas técnicas para análise.

III.5.3. A GECOC poderá, a qualquer tempo, solicitar informações complementares ou promover diligências julgadas necessárias para sanar erros ou falhas.

III.5.4. No caso de diligência, será concedido o prazo de até 3 (três) dias úteis para que a proponente apresente resposta.

III.5.5. Na hipótese de a proponente detentora da melhor proposta desatender às exigências habilitatórias, a GECOC 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.6. INABILITAÇÃO DE PROPONENTE

III.6.1. Será inabilitada a proponente que, após verificação no SICAF e/ou realização de diligência:

a) apresente erro na habilitação jurídica;

b) permaneça com irregularidade fiscal;

c) não demonstre a qualificação técnica exigida;

d) não comprove a capacidade econômico-financeira solicitada;

e) permaneça com irregularidades na documentação apresentada;

f) não atenda aos critérios estabelecidos neste edital; e

g) deixe de atender, no prazo estabelecido, sem a devida justificativa aceita, a qualquer diligência realizada pela GECOC.

III.7. RESULTADO DO PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA

III.7.1. Será declarada vencedora a proponente que apresentar o maior percentual sobre o VGV bruto, não possua sanções junto à Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do TCU (https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/) e que cumpra todas as exigências fixadas neste edital.

III.7.2. O resultado da análise da proposta de preços e dos documentos de habilitação constará de ata, que será divulgada no sítio virtual da Instituição.

III.8. RECURSOS ADMINISTRATIVOS

III.8.1. A apresentação de recurso quanto ao resultado do processo de seleção ocorrerá em fase única, no prazo de **3 (três) dias úteis,** contados da data de divulgação da Ata de Análise e Julgamento da Proposta de Preços e Documentos de Habilitação.

III.8.2. As proponentes poderão apresentar contrarrazões, em igual prazo, que começará a correr do término do prazo recursal.

III.8.3. Para fundamentar suas razões ou contrarrazões de recurso, a proponente interessada poderá solicitar vista dos autos a partir do encerramento da fase de lances.

III.8.4. O recurso será dirigido à Diretoria Administrativa da Associação de Poupança e Empréstimo POUPEX (DIRAD), por intermédio da GECOC, 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.8.5. Os recursos terão efeito suspensivo.

III.8.6. As decisões serão lavradas em atas e, posteriormente, publicadas no sítio virtual da Instituição.

III.8.7. O acolhimento do recurso implicará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

III.9. ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO DO RESULTADO DO PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA

III.9.1. Concluídos os trabalhos, a GECOC submeterá o processo devidamente instruído à DIRAD que, considerando o relatório sobre a proposta de adjudicação do objeto deste processo de seleção, homologará ou não o resultado.

III.9.3. O resultado será divulgado no sítio virtual da Instituição.

III.9.4. Concluída a homologação do resultado, o contrato será celebrado.

SEÇÃO IV

IV – PROPOSTA DE PREÇO

IV.1. ELABORAÇÃO E APRESENTAÇÃO

IV.1.1. Todas as proponentes deverão submeter à GECOC, 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 VII deste Edital;

b) Declaração de Visita do terreno, conforme modelo do Anexo II; e

c) Masterplan (Anteprojeto) do loteamento que fundamenta a proposta**.**

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 proponente, 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 proponente 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 valores propostos são de exclusiva responsabilidade da proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

IV.1.6. Os valores registrados na proposta ou nos lances deverão estar expressos no padrão definido, ou seja, uma casa após a vírgula que representa centésimos por cento (ex: 20,1%). Os valores diferentes disso poderão ser acatados, no entanto serão automaticamente arredondados para menor.

IV.1.7. É facultado à POUPEX 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 proponentes.

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, dentro do prazo de validade da proposta, e havendo interesse das partes, a proponente, independentemente de notificação formal da POUPEX, poderá apresentar carta de prorrogação do prazo de sua proposta.

IV.4. APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

IV.4.1. Será admitida, neste processo, uma única proposta por empresa para cada fase, 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 ou transportadora, deverá ser apresentada em envelope lacrado e identificado externamente da seguinte forma:

DOCUMENTO DESTINADO À GECOC

SALA 202 (GECOC)

ESTE ENVELOPE SÓ DEVE SER ABERTO POR INTEGRANTE PERTENCENTE À GECOC

ENVELOPE – PROPOSTA DE PREÇOS

PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 (POUPEX)

RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA:

CNPJ:

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 POUPEX como comprovação de conhecimento e aceitação, pela proponente, das condições estatuídas neste edital.

IV.5. CUSTO DE ELABORAÇÃO DA PROPOSTA DE PREÇOS

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

SEÇÃO V

V – REQUISITOS DE HABILITAÇÃO

V.1. CONDIÇÕES

V.1.1. A proponente, quando solicitado pela POUPEX, deverá apresentar à GECOC, 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 GECOC só aceitará aquele(s) emitido(s) **até 90 (noventa) dias**, contados da data de efetiva abertura deste processo, quando não houver manifestação da própria POUPEX 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 proponente, que detenha poderes para tanto, manuscritamente ou digitalmente (por meio de certificado emitido por autoridade vinculada ao ICP Brasil).

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

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

V.1.6. A declaração falsa relativa ao cumprimento dos requisitos de habilitação sujeitará a proponente às sanções previstas em lei e neste edital.

V.2. HABILITAÇÃO

V.2.1. A habilitação das proponentes 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 proponente deverá indicar situação de habilitação jurídica e regularidade fiscal.

V.2.3. A proponente 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;

f) Prova do domicílio ou sede da proponente e de regularidade com as Fazendas:

f1) Federal (Certidão Negativa Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União); e

f2) Municipal (Certidão Negativa de Tributos Municipais);

g) Prova de situação regular perante o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS), por meio de Certificado de Regularidade do FGTS (CRF);

h) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

i) a boa situação financeira será verificada pelos índices resultantes da aplicação das fórmulas a seguir, com resultado superior a 1 (um), com base no balanço patrimonial e demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, analisados individualmente, em cada exercício, já exigíveis e apresentados na forma da lei, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo ser atualizados, quando encerrados há mais de 3 (três) meses da data de apresentação da proposta:

Liquidez Geral (LG)

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

Liquidez Corrente (LC)

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

Solvência Geral (SG)

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

j) deverão comprovar possuir Capital Circulante Líquido – CCL ou Capital de Giro (ativo circulante – passivo circulante) no valor mínimo de 16,66% (dezesseis vírgula sessenta e seis por cento) do valor da operação, tendo por base o Balanço Patrimonial e Demonstrações Contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei, analisados individualmente, em cada exercício.

k) comprovação de patrimônio líquido não inferior a 10% (dez por cento) do valor de R$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais) 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 neste processo. 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 Civis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da proponente; 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 Civis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da proponente;

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 Civis das Pessoas Jurídicas da sede ou domicílio da proponente.

V.2.6. declaração, conforme modelo constante do Anexo VIII, 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) Para fins de qualificação, foi exigida a demonstração da capacidade técnico-operacional na execução dos serviços elencados na Tabela 1, do subitem V.2.7.

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

Tabela 1:

Item	Descrição da Parcela	unid.	Parâmetros	Relevância
1.	Execução de loteamento com infraestrutura completa e área útil mínima de:	ha	3,15	Quantidade

b.1.) Para efeito do Item 1 da Tabela 1, 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 proponente, relativo à execução da quantidade mínima do serviço.

b.2.) A capacidade operacional também poderá ser comprovada mediante a apresentação do registro do loteamento no cartório de registro de imóveis, acompanhado do termo de verificação da execução das obras, emitido pelo Município ou pelo Distrito Federal, contemplando a implantação das vias de circulação, a demarcação de lotes, quadras e logradouros, bem como a execução das obras de infraestrutura, incluindo sistemas de drenagem de águas pluviais, abastecimento de água potável e rede elétrica

b.3.) 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 proponente.

V.2.8. Certidão negativa de falência e certidão de recuperação judicial, expedidas pelo distribuidor da sede da proponente. No caso de certidão positiva de recuperação judicial, deverá ser apresentada certidão emitida pela instância judicial competente, informando a aptidão econômico-financeira para

participar de procedimento licitatório ou, no caso de recuperação extrajudicial, o plano de recuperação homologado judicialmente.

V.2.9. Declaração de Sustentabilidade, conforme modelo constante do Anexo IX, 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 maio de 2026.

Assinado de forma digital por WASHINGTON MOREIRA CORRENTE:00761538780
Dados: 2026.05.12 18:04:27 -03'00'

WASHINGTON MOREIRA CORRENTE
Gerente Executivo de Compras e Contratos - GECOC

O documento foi analisado e aceito na íntegra
OCTAVIO AUGUSTO CARNEIRO PEREIRA:29802714895
Assinado de forma digital por OCTAVIO AUGUSTO CARNEIRO PEREIRA:29802714895
Dados: 2026.05.12 17:20:34 -03'00'
COJUR

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO I – MATRÍCULA

Valide aqui este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL

LÉA EMÍLIA BRAUNE PORTUGAL
REGISTRADORA

RAFAEL ARAUJO HORTA COSTA
HELDER PEREIRA DE CARVALHO
DEMERVAL SILVA CAIXETA JUNIOR
SUBSTITUTOS

CERTIFICO constarem do Livro 2 deste Cartório os registros apostos na matrícula 10093, abaixo indicada, que, reproduzidos nos termos do art. 19 § 1º, da Lei n.º 6.015 de 31 de dezembro de 1973, e do art. 41 da lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994, guardam conformidade com o original.

CERTIFICO por fim, que, neste Serviço, todos os ônus ou registros relativos à existência de ações reais e pessoais reipersecutórias sobre o imóvel, quando há, constam da respectiva matrícula, ainda que, por sua natureza, devam também ser objeto de registro em outros livros. Certidão lavrada em conformidade com o art. 19, § 11º, da Lei n.º 6.015/1973. A presente certidão está atualizada até o terceiro dia anterior ao do pedido (Provimento TJDFT nº 12/2016, art. 16, item I).
O referido é verdade e porto por fé.
Brasília, DF, 20/06/2025 15:37:55

Código Nacional de Matrícula: 021022.2.0010093-77

Último Ato Praticado: R.13

PROTOCOLO: S2S0605763O6D

Selo(s): TJDFT20250290038595BXJM

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE. A consulta ao selo no site do TJDFT não substitui a necessidade de validação da certidão.
Para consultar o selo, acesse: https://www.tjdft.jus.br/
Esta certidão tem prazo de validade de 30 dias.

Emolumentos: R$ 42,39 - BOT

Nº 1.217.386

SC/SUL - Quadra 08 - Bloco B - nº60 - Sala 140-C - Venâncio 2000
CEP: 70333-900 - Fone: (0xx61) 3224-8708/3224-3708 Fax: (0xx61)3224-9366
email: 2regimov@solar.com.br / certidao.propriedade@2ridf.com.br

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

DOCUMENTO EMITIDO POR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO DE DADOS. QUALQUER EMENDA OU RASURA SERÁ CONSIDERADA COMO INDÍCIO DE ADULTERAÇÃO OU TENTATIVA DE FRAUDE.

Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

POUPEX ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

Cartório do 2.º Ofício do Registro de Imóveis

Brasília — Distrito Federal

LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

matrícula -10093- ficha -1-

ficha -1-
matrícula -10093-

MATRÍCULA DO IMÓVEL:- Uma parte de terras com a área de 23ha.68a.08ca., desmembrada de área maior na fazenda "SANTA BÁRBARA", com os seguintes limites e confrontações:"Inicia junto à margem direita de um caminho natural divergente da sede da gleba da fazenda Santa Bárbara ; daí, segue antiga cerca de divisa de pastos da gleba mencionada, obedecendo o rumo magnético 71º58' NW e uma distância de 400,80 metros, confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara, até encontrar a rodovia DF-09 que liga Brasília à Luziânia-GO; daí, defletindo para a direita segue a referida rodovia em direção de Luziânia-,uma distância de 444,00 metros; daí, defletindo para direita, segue o rumo magnético 85º01' NW e uma distância de ... 530,10 metros, confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara, até encontrar um caminho natural que dá acesso à sede da gleba da fazenda Santa Bárbara; daí, defletindo para direita, segue pelo referido caminho e confrontando com terras da gleba da fazenda Santa Bárbara, até encontrar o ponto de partida onde teve início esta descrição"..-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.- PROPRIETÁRIA:-SCG-SOCIEDADE DE CONSTRUÇÕES GERAIS LTDA.,com sede nesta Capital, CGC/MF-número00.041.111/0001-46.-.-.-.-.-.-.-.-.-

Valide aqui
este documento

matrícula - 10093 - | ficha -01- verso

Certifico que, tendo em vista a implementação do novo sistema de computação necessário à organização e execução dos serviços, fica ENCERRADA a presente ficha, ao abrigo do artigo nº 41 da Lei nº 8.935, de 18/11/1994, sendo nesta data aberta a ficha nº 02.----------
DOU FÉ. Brasília,DF, em 10/07/2006. O F I C I A L,

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui este documento

2.º Ofício do Registro de Imóveis

Brasília - Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 10.093 | ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

ficha 02

matrícula 10.093

Av.4/10093 - De acordo com Mandado de Bloqueio de 22/06/2006, expedido pelo Dr. Carlos D. V. Rodrigues, MM. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, acompanhado de Sentença de 18/05/2006, encaminhada por Ofício nº 1855, de 26/06/2006, daquela Vara, extraídos dos autos do Processo nº 2006.01.1.047081-9, foi determinado a este Serviço Registral o **BLOQUEIO** da Matrícula 8907, assim como, desta Matrícula, na forma do artigo 214, § 3º, da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei nº 10.931/2004.----------

DOU FÉ. Em, 10/07/2006. Escrevente.

Av.5/10093 - De acordo com Petição de 03.07.2012, firmada pelo proprietário, FRANCISCO HORÁRIO BENTO DE MELLO, acompanhada do Termo de Adesão ao Programa Mais Ambiente, emitido em 31.07.2012 às 11:55, expedido pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA, Ministério do Meio Ambiente - MMA, que contém o Número do Protocolo - 00000589 - o Número Controle do CAR - dtbf.d2ym.eltd.mn53, fica CANCELADO o bloqueio a que se refere a averbação nº Av.4/10093, nesta Matrícula, em obediência à decisão de 12/08/2009, do Excelentíssimo Senhor Desembargador Getúlio Pinheiro, Corregedor da Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, exarada nos autos do Processo Administrativo nº 2008.01.1.135012-9 e do Recurso Administrativo nº 2006.01.1.047081-9, tudo conforme o Ofício Circular nº AJC nº 761/2009, de 17/08/2009, da Corregedoria da Justiça do Distrito Federal.----------

DOU FÉ. Em, 08/08/2012. Escrevente.

Av.6/10093 - Procede-se esta Averbação, nos termos do parágrafo 6º, do Artigo 7º, do Decreto nº 4.449/02, para constar que o imóvel desta Matrícula encontra se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sob o nº 950.152.132.225-2.----------

DOU FÉ. Em, 07/11/2012. Escrevente.

R.7/10093 - TRANSMITENTE: FRANCISCO HORÁCIO BENTO DE MELLO, brasileiro, engenheiro, CPF/MF nº 022.972.137-00, separado judicialmente, residente e domiciliado nesta Capital. ADQUIRENTE: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 108, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 12.827.207/0001-13. TÍTULO: Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 010, do Livro 3390-E, em 02.10.2012, no Cartório do 1º Ofício de Notas e Protesto de Brasília, DF. VALOR: R$11.000.000,00.----------

DOU FÉ. Em, 07/11/2012. Escrevente.

R.8/10093 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CREDORA FIDUCIÁRIA: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.655.522/0001-21. DEVEDORA FIDUCIANTE: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 111, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 12.827.257/0001-09. ÔNUS: Alienação Fiduciária, nos termos dos Artigos 22 e seguintes, da Lei 9.514/1997. TÍTULO: Instrumento Particular de Abertura de Crédito Para Construção, de 03/12/2014, e 1º Instrumento Particular de rerratificação de 12/01/2015. VALOR: R$24.000.000,00, garantido também por outros imóveis. DA LIBERAÇÃO DO CRÉDITO: O crédito será liberado em 9 (nove) parcelas, de acordo com o seguinte cronograma: TABELA DE MEDIÇÃO: Data de Liberação: 03/01/2015 - R$12.481.488,00; 03/02/2015 - R$1.715.832,00; 03/03/2015 - R$1.263.624,00; 03/04/2015 - R$1.462.656,00; 03/05/2015 - R$1.474.752,00; 03/06/2015 - R$1.186.968,00; 03/07/2015 - R$1.413.696,00; 03/08/2015 - R$1.584.360,00, e 03/10/2015 - R$1.416.624,00. DOS ENCARGOS: Taxa nominal de 11,25% ao ano, correspondente à taxa efetiva de 11,85% ao ano, bem como o saldo devedor será atualizado na forma estabelecida no título. INTERVENIENTES GARANTES: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 108, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 12.827.207/0001-13, e VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 109, com sede nesta Capital, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 12.827.228/0001-39. FIADORES: FERNANDO

(CONTINUA NO VERSO)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

matrícula 10.093 | ficha 02 verso

MÁRCIO QUEIROZ, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro civil, CPF/MF nº 003.811.526-34, residente e domiciliado nesta Capital; VIA EMPREENDIMENTOS S/A, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 03.554.207/0001-04; VIA ENGENHARIA S/A, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 00.584.755/0001-80; FMQ PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, CNPJ/MF nº 33.498.569/0001-88, e OCEAN VENTURE PARTICIPAÇÕES S/A, com sede em Belo Horizonte, MG, CNPJ/MF nº 04.089.113/0001-66. Obrigaram-se as partes contratantes pelas demais condições.---
DOU FÉ. Em, 09/02/2015. Escrevente.

Av.9/10093 - RETIFICAÇÃO - De acordo com a letra "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei nº 6.015/1973, fica retificado o registro R.8/10093, para consignar corretamente que figura, tão somente, como DEVEDORA, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 111, CNPJ/MF nº 12.827.257/0001-09, com sede nesta Capital; e, como FIDUCIANTE, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 108, CNPJ/MF nº 12.827.207/0001-13, com sede nesta Capital, e não como indevidamente se fez constar. Ficam ratificados todos os demais termos do citado R.8/10093.---
DOU FÉ. Em, 16/12/2015. Escrevente.

Av.10/10093 - RETIFICAÇÃO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - De acordo com 2º Instrumento Particular de Rerratificação de 03/10/2015, a Credora Fiduciária, ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX; a Devedora, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 111; a Fiduciante, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 108, e Fiadores, FERNANDO MÁRCIO QUEIROZ VIA EMPREENDIMENTOS S/A, VIA ENGENHARIA S/A, FMQ PARTICIPAÇÕES S/A e OCEAN VENTURE PARTICIPAÇÕES S/A, todos já qualificados, retificaram o Instrumento Particular de Abertura de Crédito Para Construção de 03/12/2014, objeto do R.8/10093, a saber: Foi prorrogada a data de liberação da última parcela da Tabela de Medição, no valor de R$1.416.624,00, para 03/12/2015, com a consequente alteração do prazo contratual e pagamento da dívida (carência), de 03/04/2016 para 03/06/2016. Em decorrência da alteração, foi prorrogada, também, a quitação do saldo devedor do financiamento, dentro do prazo de carência de 6 meses, findando, portanto, em 03/06/2016. A Devedora confessou dever à Credora Fiduciária, a importância de R$22.840.789,58, em 03/10/2015, referente ao saldo devedor do financiamento imobiliário que evoluirá na forma contratada originalmente até o seu efetivo pagamento. Ficam ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições.---
DOU FÉ. Em, 16/12/2015. Escrevente.

Av.11/10093 - RERRATIFICAÇÃO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA) - De acordo com 3º Instrumento de Rerratificação de 03/12/2015, ao Instrumento Particular de Abertura de Crédito Para Construção com Alienação Fiduciária em Garantia, objeto do R.8/10093 e Av.10/10093, celebrado entre a Credora Fiduciária, ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO-POUPEX; a Devedora VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 111; a Fiduciante, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 108, e os Fiadores, FERNANDO MÁRCIO QUEIROZ, VIA EMPREENDIMENTOS S/A, VIA ENGENHARIA S/A, FMQ PARTICIPAÇÕES S/A, e OCEAN VENTURE PARTICIPAÇÕES S/A, todos já qualificados, foi prorrogado o prazo para conclusão da obra e vencimento da ultima parcela para 03/02/2016, e o de quitação do saldo devedor do financiamento para 03/08/2016. A devedora confessou dever à Credora Fiduciária, a importância de R$22.622.151,39, em 03/12/2015, referente ao saldo devedor do financiamento imobiliário que evoluirá na forma contratada originalmente até o seu efetivo pagamento. Foram ratificados todos os demais termos, cláusulas e condições do citado Contrato.---
DOU FÉ. Em, 01/02/2016. Escrevente.

Av.12/10093 - CANCELAMENTO DE ÔNUS REAIS - Fica CANCELADA a alienação

(CONTINUA NA FICHA 03)

Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/Z5DG4-7NQPZ-4ML72-7LNR3

2.° Ofício do Registro de Imóveis
Brasília - Distrito Federal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 10.093 | ficha 03

fiduciária, objeto do R.8, Av.9, Av.10 e Av.11/10093, e consolidada a propriedade do imóvel desta Matrícula, em nome de VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - SPE 108, tendo em vista a autorização dada pela Credora Fiduciária, através da Escritura Pública de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 045, do Livro 2106, em 23/02/2018, no 4° Ofício de Notas do Distrito Federal.----------

DOU FÉ. Em, 12/03/2018. Escrevente,

R.13/10093 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - TRANSMITENTE: VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - SPE 108, com sede nesta Capital, CNPJ/MF n° 12.827.207/0001-13. ADQUIRENTE: ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX, com sede nesta Capital, CNPJ/MF n° 00.655.522/0001-21. TÍTULO: Escritura de Dação em Pagamento, lavrada às fls. 045, do Livro 2106, em 23/02/2018, no 4° Ofício de Notas Local. VALOR: R$16.400.000,00. OBS: Compareceu no ato da lavratura da escritura, VIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - SPE 111, com sede nesta Capital, CNPJ/MF n° 12.827.257/0001-09. Constou da escritura ora registrada, o Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural - CAR, Registro n° DF-5300108-8EAC1AA39FD44AF4976AC41EEFB6FB5E, Data do Cadastro: 09/05/2015, às 13:04:40.----------

DOU FÉ. Em, 12/03/2018. Escrevente,

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Ofícios de Registros de Imóveis do Brasil em Rede Nacional

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA AO LOCAL

(Papel timbrado da empresa)

À

ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO – POUPEX
ALIENAÇÃO Nº 024164/2026-POUPEX
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

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

( ) tenho o conhecimento prévio do terreno, objeto deste processo. (ou)

( ) compareci à gleba de terras denominada Fazenda Santa Bárbara situada à margem da DF-140, Km 3,4, Setor Habitacional do Tororó, Brasília/DF, de propriedade da Associação de Poupança e Empréstimo (POUPEX), com área urbanizável de 85.921m², tendo tomado conhecimento de todas as informações e condições locais para o cumprimento das obrigações referentes ao objeto deste processo.

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

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

NOTA: 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 SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO III – MODELO DE CONTRATO

A CONTRATANTE, **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX,** associação civil, sem fins lucrativos, com personalidade jurídica de direito privado, regida pela Lei Federal 6.855, de 18 de novembro de 1980, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **00.655.522/0001-21,** com sede em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70.630-902, neste ato representada seu Presidente _____, na forma autorizada por (documento) _____, Sr.(a) (nome completo) _____, 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>.....; e A CONTRATADA, **.....** <qualificar>**.....**, neste ato representada por ..... <qualificar>.....; resolvem celebrar o presente CONTRATO, decorrente do Processo de Seleção com Disputa nº 024164/2026, do Regulamento de Contratação e Alienação - RCA, bem como a Proposta nº de __/__/20__, parte integrante deste instrumento, regido pelas cláusulas seguintes.

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

Nº DE MATRÍCULA	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	LOGRADOURO	METRAGEM

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

PARÁGRAFO ÚNICO – O imóvel foi adquirido pela CONTRATANTE conforme as Escrituras Públicas de Compra e Venda e Outras Avenças lavradas em <datas e cartórios>, devidamente registradas nas respectivas matrículas nº <indicar o número das matrículas>, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes. O referido bem encontra-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais e rigorosamente regulares quanto ao pagamento de todos os impostos e taxas incidentes."

CLÁUSULA SEGUNDA – DO EMPREENDIMENTO – Sobre os imóveis descritos na Cláusula Primeira, a CONTRATADA promete executar, conforme legislação vigente e especificações presentes na proposta.....<especificação da proposta e data>....., parte integrante deste instrumento, um empreendimento do tipo loteamento, cuja construção será de inteira e exclusiva responsabilidade da CONTRATADA, que promete assumir as funções de LOTEADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO E DOS RECEBÍVEIS – A CONTRATANTE promete transferir o imóvel, referidos na Cláusula Primeira, à CONTRATADA, que, por seu turno, promete entregar, em troca da compra e venda a ser realizada, recebíveis no percentual de <.....preencher.....>% sobre o Valor Geral de Vendas (VGV) bruto do empreendimento, desde que não seja inferior ao montante de R$ <.....preencher.....> (xxxxxxxx reais).

PARÁGRAFO ÚNICO – O disposto nesta cláusula não afasta, limita ou substitui as demais obrigações financeiras assumidas pela CONTRATADA, inclusive aquelas relativas à participação da POUPEX nos resultados do empreendimento, nem prejudica o direito da POUPEX de exigir, a qualquer tempo, o reforço ou a substituição da garantia, na forma contratualmente prevista.

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.

CLÁUSULA QUINTA – **DO LOTEAMENTO E DEMAIS COMPROMISSOS** – A CONTRATADA, por este instrumento, comprometem-se a:

a) obter licenças e aprovações; elaborar projetos; executar obras de infraestrutura e amenidades; contratar e gerenciar fornecedores; cumprir normas de saúde, segurança e meio ambiente; implantar e operar estandes de vendas; realizar marketing e comercialização; gerir recebíveis; prestar informações periódicas; manter seguros; cumprir as obrigações trabalhistas/tributárias; manter controles financeiros e contábeis segregados; implementar compliance e integridade;

b) providenciar, por sua inteira e exclusiva 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;

c) providenciar a lavratura da Escritura de Compra e Venda e Outras Avenças, no prazo especificado no Processo de Seleção com Disputa <dados do processo>, e o registro nos Cartórios de Registro de Imóveis;

d) providenciar o registro do loteamento nos Cartórios de Registro de Imóveis, nos termos da legislação pertinente;

e) providenciar o licenciamento ambiental;

f) assumir, perante a CONTRATANTE e demais adquirentes, direta e exclusiva responsabilidade por todos os ônus, riscos e encargos necessários, inerentes e decorrentes do memorial 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 loteamento até a sua real conclusão e entrega, com Habite-se devidamente averbado no Registro Imobiliário, salvo quanto aos efeitos da comercialização das unidades;

g) ser a única, direta e exclusiva responsável perante terceiros, a qualquer título, e em especial aos subscritores e adquirentes de unidades do loteamento, no que se relacionar direta ou indiretamente com a incorporação e/ou execução das obras e serviços do loteamento, 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;

h) arcar com todos os tributos, custas, emolumentos e demais despesas e encargos necessários à construção do loteamento, tais como e sem se limitar: impostos; tributos; taxas; custos diretos e indiretos do imóvel e do loteamento; 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 Territorial Rural - ITR; 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 loteamento, desde a data da transmissão da propriedade do terreno até a data da averbação da Carta de Habite-se do loteamento;

i) observar, integral e tempestivamente, todas as prescrições regulamentares e normativas, concernentes memorial e à construção do loteamento;

j) 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 loteamento, 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 loteamento.

k) observar, integral e tempestivamente, todas as prescrições regulamentares e normativas, concernentes ao empreendimento e à construção da infraestrutura;

l) manter garantias ativas e válidas durante todo o prazo contratual;

m) repassar à CONTRATANTE o % do VGV Bruto e Valor Presente Líquido (VPL) indicados em sua proposta vencedora (calculado com base na Taxa de Desconto equivalente à variação do IPCA acrescida de 2% (dois por cento) ao ano, considerada desde a data de assinatura do contrato até a data dos recebíveis).

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Constitui compromisso da CONTRATANTE disponibilizar à CONTRATADA acesso ao imóvel, de forma precária, limitada e condicionada, exclusivamente para a realização de estudos, levantamentos, projetos, licenciamentos, vistorias e demais atos necessários à execução do objeto contratual, sem que tal acesso implique transferência da posse ou de quaisquer direitos reais. A posse será transferida somente com o registro da Escritura Pública de Compra e Venda e outras avenças.

PARÁGRAFO SEGUNDO – A CONTRATANTE será inteiramente responsável por todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, quando ocorre a transferência do terreno.

PARÁGRAFO TERCEIRO – 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 QUARTO – 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 – DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS E DOS PRAZOS – Após a assinatura deste Contrato, a CONTRATADA terá até <.....preencher.....> meses para aprovação nos órgãos competentes, de todos os projetos, obtenção do alvará de construção do empreendimento, realização das obras de infraestrutura, obtenção da Licença de Operação, comercialização de todos os lotes, lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, juntamente com o registro das garantias, e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças deverá ser providenciada pela CONTRATADA e lavrada em cartório de notas, preferencialmente, da região do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Mediante acordo entre as partes, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a CONTRATADA manifeste expressamente seu interesse na prorrogação, por meio de comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Em sua manifestação, a CONTRATADA deverá apresentar justificativas detalhadas e, se necessário, instruí-los com documentos comprobatórios, a fim de submeter à análise da CONTRATANTE, que analisará e avaliará a pertinência ou não das razões apresentadas para a prorrogação do prazo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA FISCALIZAÇÃO – Concluído o projeto, com pranchas/plantas e os demais documentos gráficos, estes deverão ser encaminhados para acompanhamento da CONTRATANTE. Tal acompanhamento 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 Oitava, ficando obstado, à CONTRATADA, imputar qualquer responsabilidade à CONTRATANTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Cronograma de marcos temporais está apresentado no Quadro a seguir.

Evento	Descrição	Prazo
1.	Assinatura do Contrato	até 60 dias, após a homologação do resultado deste processo
2.	Estudos ambientais e aprovação do projeto no IBRAM; projeto urbanístico e complementares, memorial descritivo, e projetos complementares pelos órgãos competentes,	até 48 meses, após o evento 1

	emissão do alvará, registro do loteamento no cartório competente	
3.	Obras	até 24 meses, após o evento 2
4.	Venda do último lote	até 72 meses, após o evento 1

PARÁGRAFO TERCEIRO - A CONTRATANTE acompanhará a execução do empreendimento, cabendo à CONTRATADA o envio de relatórios mensais contendo o avanço físico, cronograma, carteira de vendas e inadimplência, fluxo de caixa, VGV vendido, ticket médio e o valor do repasse à POUPEX.

CLÁUSULA OITAVA – DA TRANSFERÊNCIA DO TERRENO - A transferência do Imóvel será formalizada por meio de escritura pública de compra e venda, a qual deverá ser celebrada no prazo máximo de <.....preencher.....> meses contados da assinatura deste instrumento, condicionada à aceitação, pela CONTRATANTE, da garantia apresentada pela CONTRATADA.

PARÁGRAFO ÚNICO - Enquanto não transferido, o Imóvel permanecerá em nome da CONTRATANTE, outorgando-se mandato à CONTRATADA para atos de licenciamento e registro, nos limites deste Contrato.

CLÁUSULA NONA – DAS GARANTIAS - Em garantia do adimplemento das obrigações da presente operação, notadamente da obrigação de entregar à CONTRATANTE a participação nos resultados ofertada em sua proposta vencedora, a CONTRATADA deverá apresentar, antes da lavratura da escritura pública de compra e venda dos imóveis da Cláusula Primeira, garantia equivalente ao valor mínimo da operação em uma das modalidades abaixo ou combiná-las:

1. **Alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is),** que poderá(ão) estar alugado(s), observados os seguintes critérios:
   - I. localizado em área urbana;
   - II. livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive de hipotecas;
   - III. o(s) imóvel(is) ofertado(s) em garantia deverá ser apresentado(s) **acompanhado(s) dos seguintes documentos**:
     - a) Ficha preenchida para cada matrícula cartorária que compuser o(s) imóvel(is) ofertado(s), conforme modelo disponibilizado no Processo de Seleção com Disputa;
     - b) Matrícula(s) cartorária(s) com certidão de ônus, emitida(s) há menos de 30 (trinta) dias;
     - c) Certidão Vintenária;
     - d) Certidão Negativa de Impostos Municipais (IPTU/TLP), com cópia da guia de IPTU, do exercício vigente;
     - e) No caso de terreno, deverá ser apresentada documentação técnica complementar, se existir, (topografia, sondagem...) que permita uma avaliação mais adequada do seu potencial; e
     - f) Indicação de contato para acompanhar os engenheiros avaliadores quando forem vistoriar os imóveis.
2. **Fiança Bancária**, observados os seguintes critérios, cuja análise será realizada pela CONTRATANTE:
   - I. emitida por Banco habilitado a funcionar legalmente pelo Banco Central do Brasil (BCB), de comprovada solvência e pertencente a segmento autorizado a emitir carta fiança, conforme normas do Conselho Monetário Nacional e BCB;
   - II. a validade da carta fiança e as condições estabelecidas no subitem anterior devem se estender até o cumprimento de todas as obrigações pelo fornecedor, com disposição expressa de prorrogação automática;
   - III. a carta fiança deverá nomear a CONTRATANTE como beneficiária, ser devidamente assinada pelos administradores do banco emissor e prever a renúncia ao benefício de ordem, conforme artigo 828 do Código Civil;

IV. no caso de parcelamento do custo da carta fiança, deverá ser comprovado o adimplemento de todas as parcelas na periodicidade de pagamento contratada, sob pena de aplicação de penalidade;

V. a contratada deverá comprovar a quitação integral da fiança bancária, simultaneamente à celebração da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, sob pena de o imóvel não ser transferido pela CONTRATANTE;

VI. o inadimplemento parcial ou total do custo da fiança bancária apresentada ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula Décima Nona;

VII. a CONTRATANTE poderá recusar a garantia ofertada se não forem cumpridos os requisitos estabelecidos no parágrafo segundo desta Cláusula;

VIII. a garantia, por meio de finança bancária, deverá ser apresentada acompanhada dos seguintes documentos:

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

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

I. os imóveis apresentados pelo terceiro garantidor deverão observar as mesmas condições previstas no item 1 desta cláusula;

II. os imóveis responderão pelo integral cumprimento das obrigações contratuais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A avaliação da garantia observará os seguintes requisitos:

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

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

a) imóvel que possua algum embaraço como ônus judiciais ou extrajudiciais, arresto, sequestro, foro ou pensão, inclusive hipoteca;
b) localização do imóvel que desfavoreça sua comercialização;
c) banco emissor de carta fiança que não cumpra os requisitos estabelecidos na alínea "b" do caput desta cláusula;
d) condições estabelecidas na carta fiança que inviabilizam ou dificultam a execução da garantia;
e) carta fiança com prazo de validade incorreto ou que estabeleça benefício de ordem;
f) carta fiança cujo documento de comprovação não cumpra as formalidades essenciais ao pacto realizado;
g) carta fiança que exclua da cobertura multa eventualmente aplicada ou indenização devida;
h) condições estabelecidas na apólice que não observem todos os requisitos previstos no Processo de Seleção 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.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Se houver recusa da primeira proposta de garantia ou se esta não possuir valor suficiente, a CONTRATANTE comunicará formalmente a CONTRATADA, a qual poderá indicar nova proposta de garantia, utilizando, inclusive, outra modalidade ou de forma combinada, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da ciência formal recusa.

PARÁGRAFO QUARTO – A CONTRATADA 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 CONTRATANTE. Assim, será assegurada a manutenção de forma ininterrupta da garantia de execução contratual.

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

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

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

PARÁGRAFO OITAVO - A CONTRATANTE, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá autorizar a liberação parcial da garantia proporcionalmente aos recebíveis futuros.

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

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

a) não cumprir as obrigações definidas na Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças;
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 CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA – Constituem obrigações da CONTRATADA, além daquelas previstas no Processo de Seleção com Disputa e na legislação de regência, o dever de arcar com:

a) todos os tributos, custas, emolumentos e demais encargos necessários, decorrentes da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças e o registro da transferência do terreno da CONTRATANTE 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 da Licença de Operação (LO) na matrícula do loteamento; registro de convenção e instituição do condomínio;
d) despesas com empresas concessionárias de serviços públicos, ITR e todos os gastos para a implantação do loteamento até a data de conclusão do empreendimento e último repasse à CONTRATANTE;
e) despesas, responsabilidades e obrigações relacionadas ao terreno, após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças; e
f) o integral custeio do empreendimento rural, a ser implantado no terreno da CONTRATANTE.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE – Constituem obrigações da CONTRATANTE, além daquelas previstas no Processo de Seleção e na legislação de regência, o dever de arcar com todos os custos associados à segurança, vigilância, limpeza e conservação dos terrenos, incluindo todas as manutenções necessárias para preservação da área, até a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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 TERCEIRA – DAS ALTERAÇÕES - 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 PRIMEIRO - Não darão ensejo a reequilíbrio econômico-financeiro (revisão contratual) eventos previsíveis, como chuvas sazonais, variação sazonal de preços de insumos, ou dissídios coletivos de empregados.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O equilíbrio econômico-financeiro do contrato será preservado mediante a comprovação do impacto sofrido, e a revisão das condições contratuais estritamente necessária à recomposição da equação econômico-financeira inicialmente pactuada. O reequilíbrio econômico-financeiro poderá ser solicitado nas hipóteses de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, bem como em decorrência de fatos imprevisíveis ou previsíveis de consequências incalculáveis, que inviabilizem a execução do contrato nos termos originalmente pactuados, respeitada, em qualquer caso, a repartição objetiva de risco estabelecida.

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

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

PARÁGRAFO QUINTO - Eventos alocados como de responsabilidade da CONTRATADA não ensejarão a concessão de REF.

PARÁGRAFO SEXTO - No caso de haver alteração nas condicionantes legais que viabilize a implantação de loteamento urbano, tal mudança será considerada superveniente e o pacto será aditado, mantendo-se a participação percentual mínimo da POUPEX sobre o VGV bruto, conforme proposta apresentada pelo fornecedor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – PENALIDADES – Sem prejuízo das demais regras previstas no Processo de Seleção, no Regulamento de Contratação e Alienação (RCA) e neste instrumento, a CONTRATADA será responsabilizada pelo cometimento das seguintes infrações:

a) não observar as obrigações previstas neste Contrato e no Processo de Seleção;
b) não lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças dentro do prazo estabelecido;
c) der causa à inexecução parcial da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças;
d) praticar atos que atrasem ou comprometam a execução ou a entrega dos recebíveis futuros sem motivo justificado; e
e) assinada a Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, não providenciar o seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

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

a) advertência: quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave;
b) multa de:

I. 5% (cinco por cento) do valor da operação, para as infrações previstas nas alíneas do parágrafo anterior;
II. 0,1% (um décimo por cento) do valor total da operação, por dia de atraso, no descumprimento de qualquer cláusula do Instrumento Particular de Contrato, ou na lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças. Essa multa está limitada a um total de 5% (cinco porcento) do valor total da operação;

III. 5% (cinco por cento) do valor da operação no caso de rescisão contratual, em razão de qualquer das situações elencadas na Cláusula Décima Quinta.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Será aceita como justificativa para eventual atraso na entrega dos repasses futuros, a critério da CONTRATANTE, a ocorrência de caso fortuito ou de força maior que resulte em paralisação das atividades, tais como fenômenos de natureza geológica, hídrica ou eventos semelhantes.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Não serão admitidas, para atraso na entrega dos repasses destinados à CONTRATANTE, as justificativas abaixo:

I. falta de material na praça ou defeito verificado naquele já adquirido;
II. chuvas, exceto as que, comprovadamente, tenham impedido a execução dos trabalhos, servindo como prova dessa circunstância o registro no Livro de Ordem;
III. problemas relacionados com equipamentos;
IV. interdição, determinada pelas autoridades públicas, quando motivadas por culpa da construtora ou de suas subempreiteiras;
V. acidentes ou falhas técnicas de responsabilidade da construtora; e
VI. qualquer outra causa de natureza semelhante às enumeradas.

PARÁGRAFO QUARTO - Na aplicação das sanções serão considerados:

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

PARÁGRAFO QUINTO - 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.

PARÁGRAFO SEXTO - As penalidades previstas são independentes e poderão ser aplicadas cumulativamente, desde que limitadas a 5%, sem prejuízo de eventual indenização suplementar pelas perdas e danos materiais e morais ocasionados.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – RESCISÃO - O presente instrumento poderá ser rescindido pela CONTRATANTE, a qualquer tempo, mediante notificação da CONTRATADA e procedimento administrativo que assegure a ampla defesa e o contraditório, 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 do empreendimento 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, justificadas pela autoridade máxima da CONTRATANTE.

PARÁGRAFO ÚNICO – Na hipótese de desistência, por parte da CONTRATANTE, da conclusão do presente negócio após a assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, esta, além de restituir à CONTRATADA os valores comprovadamente por ela despendidos, nos termos do caput desta Cláusula, arcará com o respectivo pagamento, devidamente atualizado pela variação positiva do IGP-M/FGV.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS SITUAÇÕES DIVERSAS - Fica estabelecido que quaisquer ações judiciais decorrentes de fatores imputáveis à CONTRATADA serão de sua inteira e exclusiva responsabilidade.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS – A Matriz de Riscos (Anexo XX) integra este Contrato e prevalece na alocação específica de riscos.

PARÁGRAFO ÚNICO (Acompanhamento) - A CONTRATANTE poderá realizar vistorias programadas; isso não reduz as responsabilidades da CONTRATADA.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DA VIGÊNCIA – O presente contrato terá vigência desde a data de sua assinatura, até o encerramento do empreendimento e quitação de todas as obrigações por parte da CONTRATADA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE – Este instrumento particular é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, ressalvadas as hipóteses de resolução contratual indicadas nas Cláusulas Décima Sexta e Décima Sétima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – 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>.

ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO – POUPEX
CONTRATANTE

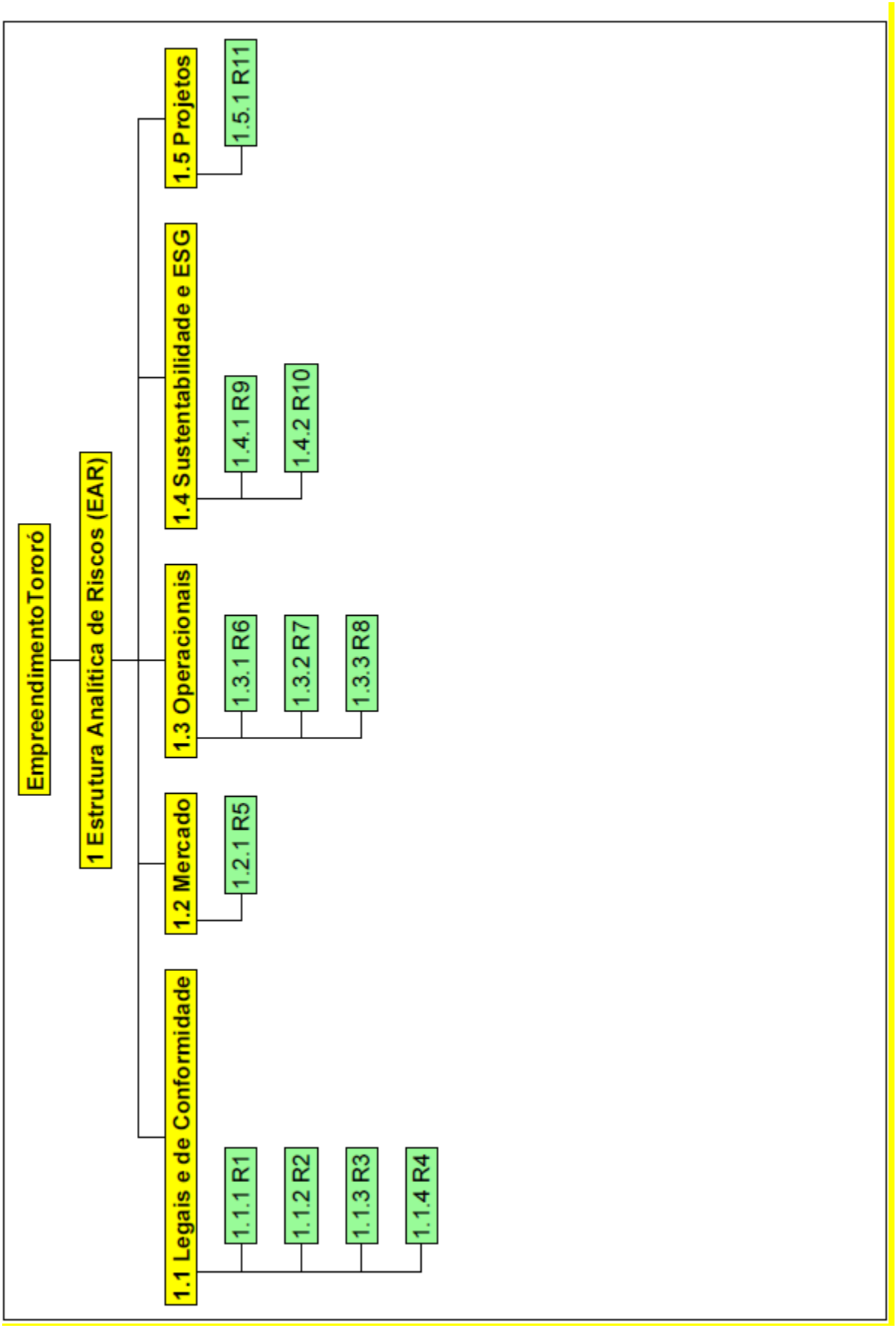
.....
CONTRATADA

Apêndice – A – Matriz

MATRIZ DE ALOCAÇÃO DE RISCO (EMPREENDIMENTO DE TORORÓ)

ITEM	RISCO	TRATAMENTO	EMPREENDEDORA	COMPARTILHADO
R1	Alteração da legislação, regulamentos e normas que causem novos encargos ou obrigações ao empreendedor.	Mitigar/Compartilhar		*
R2	Mudanças tributárias alterando os custos da obra, exceto alterações do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido.	Mitigar/Compartilhar		*
R3	Risco de solicitação de obras de Contra-Partidas, não previstas, por parte da Administração Municipal.	Mitigar/Compartilhar		*
R4	Ato oficial que prejudica a obra (Fato do Príncipe).	Mitigar/Compartilhar		*
R5	Alterações na situação econômica do país que provoquem impacto no fluxo de caixa do empreendimento.	Mitigar/Compartilhar		*
R6	Falta de aprovação do alvará de execução do projeto pelos órgãos competentes.	Mitigar	*	
R7	Demora na mobilização inicial da empresa, sem culpa do empreendedor.	Mitigar	*	
R8	Dificuldade de contratação de mão-de-obra por parte da empresa empreendedora.	Mitigar	*	
R9	Danos Ambientais, Hidrológicos ou Geológicos.	Mitigar	*	
R10	Não obtenção ou demora na obtenção de licenças ambientais por culpa exclusiva da empreendedora.	Mitigar	*	
R11	Mudanças de projeto por determinação de outras entidades públicas (prefeitura, corpo de bombeiros etc.) ou exigidas para obtenção do licenciamento ambiental 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

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.

* Consultoria jurídica especializada: Contar com o apoio de advogados especializados em direito urbanístico e ambiental para avaliar o impacto das mudanças legais e orientar na adaptação do projeto.

* Flexibilidade no planejamento: Desenvolver um planejamento flexível que permita ajustes rápidos no projeto em resposta a mudanças na legislação.

* Reserva financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir custos adicionais decorrentes de novas obrigações legais.

* Comunicação com stakeholders: Manter uma comunicação aberta e transparente com todos os stakeholders sobre as mudanças legais e suas implicações para o projeto.

* Revisões periódicas do projeto: Realizar revisões periódicas do projeto para garantir que ele esteja em conformidade com as normas e regulamentos mais recentes.

* Planos de contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com possíveis atrasos e custos adicionais decorrentes de mudanças na legislação.

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 legais[1](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 pactuado[2](https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado[1](https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/).

4. **Repartição de Riscos**: A lei prevê a repartição objetiva de riscos por meio da matriz de riscos, onde eventos alocados como responsabilidade do contratado não permitem pleitear o reequilíbrio econômico-

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

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

Fonte:

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

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

EAR	Nome
1.1.2	R2

Notas

Categoria:

Legais e de Conformidade.

Descrição:

Mudanças tributárias alterando os custos da obra, exceto alterações do imposto de renda e da contribuição social sobre o lucro líquido.

Materialização:

* Aumento de impostos sobre materiais de construção: Isso pode elevar os custos dos insumos necessários para a obra.

* Novas taxas ou contribuições: Podem ser criadas novas taxas específicas para o setor de construção ou para o uso do solo.

* Alterações nas alíquotas de impostos existentes: Mudanças nas alíquotas de impostos como ICMS, ISS, IPI, entre outros, podem impactar diretamente os custos.

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

* Cláusulas contratuais de revisão de preço: Incluir cláusulas nos contratos com fornecedores e prestadores de serviços que permitam revisão de preços em caso de mudanças tributárias.

* Reserva financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir possíveis aumentos de custos decorrentes de mudanças tributárias.

* Planejamento tributário: Realizar um planejamento tributário detalhado para identificar oportunidades de redução de custos e otimização fiscal.

* Monitoramento constante: Acompanhar de perto as mudanças na legislação tributária para se antecipar a possíveis impactos e ajustar o planejamento do empreendimento conforme necessário.

* Consultoria especializada: Contar com o apoio de consultores tributários para obter orientações específicas e atualizadas sobre a legislação e suas implicações.

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://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou

licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado¹(https://www.conjur.com.br/2021-mai-11/heinen-reequilibrio-economico-financeiro-lei-licitacoes/).

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

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

Fonte:

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

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

EAR	Nome
1.1.3	R3

Notas

Categoria:

Legais e de Conformidade.

Descrição:

Risco de solicitação de obras de contrapartidas, não previstas no negócio, por parte da Administração Municipal.

Materialização:

* Exigências Adicionais: A Administração Municipal pode solicitar a construção de infraestrutura adicional, como escolas, postos de saúde, ou melhorias em vias públicas, que não estavam previstas inicialmente.

* Ajustes em Projetos Existentes: Pode haver pedidos para modificar ou ampliar projetos já aprovados, como redes de esgoto, abastecimento de água ou iluminação pública.

* Contribuições Financeiras: A Administração pode exigir contribuições financeiras para obras públicas ou melhorias urbanas na área do empreendimento.

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

* Negociação Antecipada: Negociar com a Administração Municipal desde o início do projeto para definir claramente as contrapartidas e evitar surpresas futuras.

* Cláusulas Contratuais: Incluir cláusulas no contrato que limitem as contrapartidas a serem fornecidas, especificando quais obras ou contribuições são de responsabilidade do Empreendedor.

* Reserva Financeira: Manter uma reserva financeira para cobrir possíveis exigências adicionais que possam surgir durante o desenvolvimento do projeto.

* Engajamento com a Comunidade: Manter um diálogo aberto com a comunidade local e a Administração Municipal para entender suas necessidades e expectativas, e assim, antecipar possíveis solicitações.

* Consultoria Especializada: Contar com o apoio de consultores especializados em direito urbanístico e planejamento urbano para orientar sobre as melhores práticas e prevenir litígios.

Alocação:

Compartilhado.

Condições de alocação:

* No cálculo do valor do terreno, considerou-se que o valor das obras de contrapartida e obras não inerentes ao loteamento, será a construção da Avenida Arterial Principal que corta todo o empreendimento, suas Obras de Artes Especiais e Estacionamentos para manuteções e serviços. Exigências além dessas, serão compartilhados entre as partes, na proporção de sua participação no negócio, mediante a celebração de termo aditivo de reequilíbrio econômico-financeiro ao Contrato.

EAR	Nome
1.1.4	R4

Notas

Categoria:

Legais e de Conformidade.

Descrição:

Ato oficial que prejudique o empreendimento (Fato do Príncipe).

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..

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

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.

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 legais[1](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 pactuado[2](https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado[1](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-financeiro[2](https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

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

Fonte:

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

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

EAR	Nome
1.2.1	R5

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, consequentemente, 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:

Nitigar/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 legais[1](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 pactuado[2](https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

3. **Fato da Administração**: Em contratações de obras e serviços de engenharia, o reequilíbrio pode ser solicitado se a execução for obstada por atrasos em procedimentos como desapropriação, desocupação, servidão administrativa ou licenciamento ambiental, desde que por circunstâncias alheias ao contratado[1](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-financeiro[2](https://licitacoesecontratos.tcu.gov.br/6-2-2-1-1-reequilibrio-economico-financeiro-recomposicao-ou-revisao-2/).

Fonte:

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

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

EAR	Nome
1.3.1	R6

Notas

Categoria:

Operacionais.

Descrição:

Falta de aprovação do alvará de execução do projeto pelos órgãos competentes.

Materialização:

* Atrasos no Cronograma: A falta de aprovação pode atrasar significativamente o início das obras, impactando o cronograma do projeto.
* Custos Adicionais: A necessidade de revisões e reenvio de documentos pode gerar custos adicionais.
* Paralisação das Obras: Iniciar obras sem o alvará pode resultar em paralisações forçadas e multas.
* Perda de Credibilidade: Problemas com a aprovação podem afetar a reputação da empresa junto a investidores e parceiros.

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

* Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de obtenção do alvará com antecedência, considerando possíveis atrasos e exigências adicionais.
* Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de profissionais especializados em licenciamento e aprovação de projetos para garantir que todos os requisitos sejam atendidos.
* Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências dos órgãos competentes.
* Diálogo com Autoridades: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com os órgãos responsáveis pela aprovação, buscando entender e atender todas as exigências.
* Monitoramento Contínuo: Acompanhar de perto o andamento do processo de aprovação, respondendo prontamente a quaisquer solicitações ou exigências adicionais.
* Flexibilidade no Projeto: Estar preparado para fazer ajustes no projeto, se necessário, para atender às exigências dos órgãos competentes.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.3.2	R7

Notas

Categoria:

Operacionais.

Descrição:

Demora na mobilização inicial da empresa, sem culpa do empreendedor.

Materialização:

* Atraso no Início das Obras: A construção pode começar mais tarde do que o previsto, impactando todo o cronograma do projeto.
* Custos Adicionais: Atrasos podem gerar custos extras, como multas contratuais e outras despesas.
* Impacto na Reputação: A percepção negativa dos investidores e clientes pode afetar a reputação do empreendedor.

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

1. Planejamento Antecipado:

* Cronograma Detalhado: Desenvolver um cronograma detalhado que inclua todas as etapas de mobilização e possíveis contingências.

* Contratos Claros: Estabelecer contratos claros com fornecedores e prestadores de serviços, incluindo cláusulas de penalidade por atrasos.

2. Gestão de Fornecedores:

* Seleção Rigorosa: Escolher fornecedores e parceiros com histórico comprovado de cumprimento de prazos.

* Monitoramento Contínuo: Manter um acompanhamento constante do progresso dos fornecedores e prestadores de serviços.

3. Comunicação Eficaz:

* Reuniões Regulares: Realizar reuniões periódicas com todas as partes envolvidas para garantir alinhamento e resolver problemas rapidamente.

* Transparência: Manter todas as partes interessadas informadas sobre o status da mobilização e quaisquer desafios enfrentados.

4. Tecnologia e Ferramentas:

* Software de Gerenciamento de Projetos: Utilizar ferramentas de software para monitorar o progresso e identificar atrasos antecipadamente.

* Automação Logística: Implementar soluções de automação para melhorar a eficiência logística e reduzir o tempo de mobilização.

5. Plano de Contingência:

* Ações de Mitigação: Desenvolver um plano de contingência que inclua ações específicas para lidar com atrasos, como a contratação de fornecedores alternativos.

* Recursos de Reserva: Manter recursos de reserva, como materiais e equipamentos, para uso em caso de atrasos.

* Seguros: contratar seguro contra riscos de engenharia.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.3.3	R8

Notas

Categoria:

Operacionais.

Descrição:

Dificuldade de contratação de mão-de-obra por parte da empresa empreendedora.

Materialização:

* Atrasos no Cronograma: A falta de trabalhadores qualificados pode atrasar a execução das obras, impactando o cronograma do projeto.

* Custos Adicionais: A necessidade de contratar mão-de-obra de emergência ou pagar salários mais altos pode aumentar os custos do projeto.

* Qualidade Inferior: A contratação de trabalhadores menos qualificados pode resultar em problemas de qualidade e necessidade de retrabalho.

* Impacto na Reputação: Problemas recorrentes com a contratação de mão-de-obra podem afetar a reputação da empresa junto a investidores e clientes.

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

1. Planejamento Antecipado:

* Mapeamento de Necessidades: Identificar antecipadamente as necessidades de mão-de-obra para cada fase do projeto e planejar a contratação de acordo.

* Parcerias com Instituições de Ensino: Estabelecer parcerias com escolas técnicas e universidades para atrair novos talentos e garantir um fluxo constante de trabalhadores qualificados.

2. Capacitação e Treinamento:

* Programas de Treinamento: Implementar programas de treinamento e capacitação para desenvolver as habilidades dos trabalhadores existentes e novos contratados.

* Treinamento no Local: Oferecer treinamento prático no canteiro de obras para garantir que os trabalhadores estejam preparados para as tarefas específicas do projeto12.

3. Melhoria das Condições de Trabalho:

* Benefícios e Incentivos: Oferecer benefícios adicionais e incentivos para atrair e reter trabalhadores qualificados.

* Ambiente de Trabalho Seguro: Garantir um ambiente de trabalho seguro e saudável para aumentar a satisfação e a produtividade dos trabalhadores.

4. Tecnologia e Automação:

* Automação de Processos: Implementar tecnologias de automação para reduzir a dependência de mão-de-obra e aumentar a eficiência.

* Ferramentas de Gestão de Recursos Humanos: Utilizar software de gestão de recursos humanos para otimizar o processo de recrutamento e seleção.

5. Gestão de Riscos:

* Plano de Contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com a escassez de mão-de-obra, incluindo a contratação de trabalhadores temporários ou terceirizados.

* Monitoramento Contínuo: Monitorar continuamente o mercado de trabalho e ajustar as estratégias de contratação conforme necessário.

Alocação:

Empreendedora.

EAR	Nome
1.4.1	R9

Notas

Categoria:

Sustentabilidade e ESG.

Descrição:

Danos Ambientais, Hidrológicos ou Geológicos.

Materialização:

* Contaminação do Solo e da Água: Atividades de construção ou operação podem resultar na liberação de substâncias nocivas, contaminando o solo e os corpos d'água próximos.

* Erosão e Deslizamentos de Terra: Obras de terraplenagem e movimentação de solo podem causar erosão e deslizamentos, especialmente em áreas com topografia acidentada ou solos instáveis.

* Alterações no Fluxo de Água: A construção de infraestruturas pode alterar o fluxo natural de rios e córregos, causando inundações ou secas em áreas adjacentes.

* Perda de Biodiversidade: A destruição de habitats naturais pode levar à perda de biodiversidade, afetando espécies de flora e fauna locais.

* Emissões de Poluentes: A operação de máquinas e veículos pode gerar emissões de poluentes atmosféricos, contribuindo para a degradação da qualidade do ar.

Tratamento:

Mitigar.

Resposta ao Risco:

* Estudos Ambientais Pré-Obra: Realizar estudos de impacto ambiental, hidrológico e geológico antes do início das obras para identificar e avaliar os riscos potenciais.

* Planejamento e Design Sustentável: Desenvolver o projeto com práticas de design sustentável, minimizando a interferência no meio ambiente e utilizando tecnologias de baixo impacto.

* Medidas de Controle de Erosão: Implementar medidas de controle de erosão, como plantio de vegetação, construção de muros de contenção e uso de geotêxteis para estabilizar o solo.

* Gestão de Resíduos: Estabelecer um plano de gestão de resíduos sólidos e líquidos, garantindo a coleta, tratamento e disposição adequados para evitar contaminação.

* Monitoramento Contínuo: Implementar um sistema de monitoramento contínuo para acompanhar os impactos ambientais durante todas as fases do projeto, permitindo a identificação e correção rápida de problemas.

* Planos de Contingência: Desenvolver planos de contingência para lidar com emergências ambientais, como derramamentos de substâncias químicas ou deslizamentos de terra.

* Educação e Treinamento: Oferecer treinamento regular para a equipe sobre práticas ambientais responsáveis e procedimentos de emergência.
* Consultoria Especializada: Contratar consultores ambientais e geotécnicos para fornecer orientação e garantir a conformidade com as normas e regulamentos ambientais.

Alocação: Empreendedora.

EAR	Nome
1.4.2	R10

Notas

Categoria:
Sustentabilidade e ESG.

Descrição:
Não obtenção ou demora na obtenção de licenças ambientais por culpa exclusiva do empreendedor.

Materialização:
* Atrasos no Cronograma: A falta de licenças ambientais pode atrasar o início ou a continuidade das obras, impactando o cronograma do projeto.
* Multas e Sanções: A realização de atividades sem as devidas licenças pode resultar em multas e outras sanções administrativas.
Interrupção das Atividades: As autoridades ambientais podem ordenar a paralisação das atividades até que as licenças sejam obtidas.
* Danos à Reputação: A percepção pública negativa pode afetar a imagem do empreendedor, especialmente em relação à responsabilidade ambiental.
* Custos Adicionais: A necessidade de corrigir falhas e reapresentar documentos pode gerar custos adicionais significativos.

Tratamento:
Mitigar.

Resposta ao Risco:
* Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de obtenção de licenças ambientais com antecedência, garantindo tempo suficiente para atender a todas as exigências legais.
* Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de consultores ambientais para orientar e garantir a conformidade com as exigências legais.
* Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências dos órgãos competentes.
* Monitoramento Contínuo: Acompanhar de perto o andamento do processo de licenciamento e responder prontamente a quaisquer solicitações ou exigências adicionais dos órgãos reguladores.
* Treinamento de Funcionários: Promover treinamentos regulares para funcionários sobre as exigências do licenciamento ambiental e a importância de cumpri-las.
* Comunicação com Autoridades: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com as autoridades ambientais para esclarecer dúvidas e reportar o cumprimento das exigências.
* Auditorias Internas: Realizar auditorias internas periódicas para verificar a conformidade com as exigências do licenciamento e implementar ações corretivas quando necessário.

Alocação:
Empreendedora.

Condições de Alocação:
* Risco exclusivo do empreendedor, que não terá direito a nenhuma prorrogação do prazo contratual ou a reajuste de preços em virtude de sua mora na execução dos serviços, além de ser sancionado com as penalidades previstas em contrato.
* Só iniciar a obra se esta estiver devidamente licenciada, com licença de instalação.
* Só emitir ordem de início dos serviços se houve licença de instalação.
* Prever cláusula contratual com a aplicação de penalidades e de rescisão unilateral do contrato.
* Se o órgão ambiental exigir a alteração do projeto elaborado pelo empreendedor como condição para o licenciamento, ele arcará com os custos decorrentes.

EAR	Nome
1.5.1	R11

Notas

Categoria:

Projetos.

Descrição:

Mudanças de projeto por determinação de outras entidades públicas (prefeitura, corpo de bombeiros etc.) ou exigidas para obtenção do licenciamento ambiental do empreendimento.

Materialização:

* Atrasos no Cronograma: As mudanças exigidas podem atrasar o cronograma do projeto, impactando o início e a conclusão das obras.
* Custos Adicionais: Modificações no projeto podem gerar custos adicionais significativos, incluindo novos estudos, revisões de engenharia e materiais.
* Revisões e Redesenhos: Pode ser necessário realizar revisões e redesenhos dos projetos para atender às novas exigências, demandando tempo e recursos.
* Conflitos Contratuais: Mudanças no projeto podem resultar em disputas contratuais com fornecedores, empreiteiros e outros stakeholders.
* Impacto na Qualidade: A pressa para implementar mudanças pode comprometer a qualidade do projeto final.

Tratamento:

Mitigar/Compartilhar.

Resposta ao Risco:

* Planejamento Antecipado: Iniciar o processo de licenciamento e aprovação com antecedência, considerando possíveis exigências de diferentes entidades públicas.
* Consultoria Especializada: Contar com a assessoria de consultores especializados em licenciamento ambiental e regulamentações locais para garantir que todos os requisitos sejam atendidos.
* Comunicação com Entidades Públicas: Manter um canal de comunicação aberto e proativo com todas as entidades públicas envolvidas para entender e antecipar possíveis exigências.
* Flexibilidade no Projeto: Desenvolver projetos com flexibilidade suficiente para acomodar mudanças exigidas sem comprometer significativamente o cronograma e o orçamento.
* Revisões Internas: Realizar revisões internas periódicas dos projetos para identificar e corrigir possíveis falhas antes de submetê-los para aprovação.
* Documentação Completa e Correta: Assegurar que toda a documentação necessária esteja completa, correta e em conformidade com as exigências das entidades públicas.
* Plano de Contingência: Desenvolver um plano de contingência para lidar com possíveis mudanças exigidas, garantindo a continuidade das operações e minimizando impactos negativos.

Alocação:

Compartilhado.

Condições de Alocação:

* Celebrar aditivo contratual, se for o caso.
* A FHE arcará (repactuação) com os custos decorrentes da modificação dos projetos e com a necessária prorrogação de prazo, desde que as modificações de projeto solicitadas não decorram de erros cometidos pelo próprio Empreendedor.

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO IV – MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E OUTRAS AVENÇAS

S A I B A M quantos estas virem que em **<data>**, nesta cidade de **<xxxxxxx>**, neste Serviço Notarial, perante mim, escrevente, compareceram partes, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgante vendedora, doravante denominada, simplesmente, **ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX,** associação civil, sem fins lucrativos, com personalidade jurídica de direito privado, regida pela Lei Federal 6.855, de 18 de novembro de 1980, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **00.655.522/0001-21,** com sede em Brasília/DF, na Avenida Duque de Caxias, s/nº, Setor Militar Urbano - SMU, CEP 70.630-902, neste ato representada por seu Presidente, na forma autorizada por (documento) _____, com o mesmo endereço comercial da VENDEDORA, nomeado pelo Comandante do Exército, conforme Portaria de Pessoal nº (___), de (dia) de (mês) de (ano), publicada no DOU, Edição nº (__), Seção (__), pg. (__), d e (dia) de (mês) de (ano), **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, outorgada compradora, doravante denominada, simplesmente, **COMPRADORA: <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 COMPRADORA: <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 e outras avenças, mediante as cláusulas e condições seguintes: **1. CLÁUSULA PRIMEIRA - A VENDEDORA** 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 dos imóveis>,** 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, VENDEDORA, conforme escritura lavrada <.....>, devidamente registrada sob o n° <.....>, da matrícula e cartório de registro do(s) imóvel(eis) supracitado(s). **2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO–** Sobre o(s) imóvel(eis) descrito(s) na Cláusula Primeira, a COMPRADORA promete desenvolver e edificar um loteamento, podendo ser instituído como condomínio de lotes, conforme o artigo 1.358-A do Código Civil, com observância, no que couber, das disposições da Lei 6.766/79, Lei nº 4.591/64 e legislação complementar vigente , com área total aproximada de <.....>, constituído de uma obra formada por <.....>, sendo: **<detalhar o loteamento>**; cujo loteamento será de inteira e exclusiva responsabilidade da COMPRADORA, que assumirá todas as funções de loteadora. **2.1.** Os recebíveis futuros da VENDEDORA, oriundos da comercialização dos lotes realizada pela COMPRADORA, serão objeto de desconto à taxa equivalente ao Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) acrescido de 2% (dois por cento) ao ano. O montante total dos referidos recebíveis, apurado na data-base de apresentação das propostas, deverá atingir, no mínimo, a quantia de **R$ XXXXXXXXXXXXX**. **3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA ALIENAÇÃO E DOS RECEBÍVEIS FUTUROS -** Que assim como possui os referidos imóveis, a VENDEDORA cede e transfere à COMPRADORA, como de fato e na verdade cedido e transferido tem, em aquisição, os terrenos descritos e caracterizados na Cláusula Primeira, avaliados pelas partes, para efeitos fiscais, na data da assinatura deste instrumento, em R$ <.....> (.....) recebendo em troca, como base o Valor Geral de Vendas (VGV) bruto do loteamento a ser edificado no imóvel descrito na Cláusula Primeira, localizado nesta capital, cujo percentual mínimo de alienação financeira será de XXXX% (xxxxxxx) do referido VGV bruto, conforme previsto no PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº XXXXX/2026 – POUPEX, que integra a presente escritura para todos os fins de direito. **3.1.** A COMPRADORA obriga-se a entregar à VENDEDORA os recebíveis futuros decorrentes da comercialização do loteamento mencionado na Cláusula Segunda, observando-se os seguintes termos: a) Os recebíveis serão entregues conforme cronograma físico-financeiro constante do PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº XXXXX/2026 – POUPEX; b) Os valores serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA, acrescidos de juros de 2,0% ao ano, conforme pactuado. **3.2.** Para fins de execução, em razão de eventual descumprimento das obrigações aqui pactuadas, sem prejuízo das perdas e danos, será considerado como valor de referência o "Valor de Operação" do VPL da época do inadimplemento**. 3.3.** O disposto neste item não afasta, limita ou substitui as demais obrigações financeiras assumidas pela COMPRADORA, inclusive aquelas relativas à participação da VENDEDORA nos resultados do empreendimento, nem prejudica o direito da VENDEDORA de exigir, a qualquer tempo, o reforço ou a substituição da garantia, na forma editalícia e contratualmente prevista. **4. CLÁUSULA QUARTA - DECLARAÇÃO DAS CONTRATANTES -** Declaram as contratantes, por seus representantes, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexistem quaisquer ações de natureza real e pessoal reipersecutórias, ou quaisquer outros ônus de natureza real que vinculem ou possam representar riscos para o imóvel objeto da presente aquisição, bem como que o referido imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, inclusive tributárias ou ambientais, que possam comprometer sua transmissão. **4.1.**

A COMPRADORA declara que a contraprestação financeira ajustada nesta escritura será realizada nos prazos e condições estabelecidos no PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº XXXXX/2026 – POUPEX, e que os recursos utilizados para tal fim são lícitos, estando disponíveis para cumprimento integral da obrigação assumida, comprometendo-se a responder por quaisquer consequências decorrentes de eventual inadimplemento. **5. CLÁUSULA QUINTA – DO LOTEAMENTO E COMPROMISSOS DECORRENTES DA COMPRADORA -** Obriga-se a COMPRADORA: **a)** promover, por sua conta, inteira e exclusiva responsabilidade, todos os documentos necessários para a realização do loteamento, 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 loteamento no Registro Geral de Imóveis competente e o registro ou averbações das eventuais rerratificações do loteamento, nos termos da legislação pertinente, cujos documentos a serem arquivados fará parte da minuta da futura convenção de condomínio de utilização do loteamento a ser elaborada pela COMPRADORA; e o registro e sua averbação no ofício de registro de imóveis; **b)** assumir, perante a VENDEDORA e demais adquirentes, direta e exclusiva responsabilidade por todos os ônus, riscos e encargos necessários, inerentes e decorrentes do loteamento 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 loteamento até a sua real conclusão e entrega, com registro do loteamento devidamente averbado no cartório imobiliário; **c)** ser a única, direta e exclusiva responsável perante terceiros, a qualquer título, e em especial aos subscritores e adquirentes dos lotes, no que se relacionar direta ou indiretamente com o loteamento e/ou execução das obras e serviços do empreendimento, de modo a desonerar a VENDEDORA dessas responsabilidades, bem como de quaisquer outros riscos, ônus ou encargos de qualquer natureza e a todo o tempo; **d)** arcar com todos os tributos, custas, emolumentos e demais despesas e encargos necessários do loteamento, tais como e sem se limitar: impostos; tributos; taxas; custos diretos e indiretos do imóvel e do loteamento; emolumentos cartorários, inclusive as despesas cartorárias decorrentes da lavratura e do registro imobiliário da presente escritura pública de compra e venda, registro do loteamento no RI, averbação do registro, registro de convenção e instituição de condomínio se for o caso; Imposto de Transmissão sobre a Transferência do Terreno – ITBI, Imposto Territorial Rural - ITR; 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 loteamento, desde a data da transmissão da propriedade do terreno até a data da averbação do registro do loteamento; **e)** assumir integral e exclusiva responsabilidade como loteadora e responsável pela entrega das obras no prazo e condições aqui pactuadas, bem como de todos os riscos decorrentes do respectivo loteamento; **f)** observar, integral e tempestivamente, todas as prescrições regulamentares e normativas, concernentes à execução do loteamento; **g)** indenizar a VENDEDORA caso ela tenha prejuízos financeiros advindos de qualquer responsabilização ou condenação oriundos de reclamações ou demandas concernentes à execução e à comercialização do loteamento, estritamente nos casos em que tais demandas envolverem obrigações cuja responsabilidade seja, indiscutivelmente, da COMPRADORA, comprometendo-se, desde logo, a envidar todos os esforços necessários à exclusão da VENDEDORA de eventuais processos judiciais que porventura sejam movidos em decorrência do loteamento. **6. CLÁUSULA SEXTA -** A VENDEDORA não tem nenhuma obrigação, decorrente da presente aquisição, no tocante às atividades de execução do loteamento a ser desenvolvido pela COMPRADORA, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade. **6.1.** As partes reconhecem e declaram expressamente inexistir, a qualquer tempo e sob qualquer circunstância, solidariedade, por mínima que seja, entre a VENDEDORA e a COMPRADORA, no que tange às obrigações de lotear, executar e entregar o loteamento, no prazo e nos estritos termos estabelecidos. **6.2.** As partes reconhecem e declaram que eventuais reclamações ou demandas concernentes ao loteamento e/ou à execução do loteamento serão sempre respondidas e suportadas, única e exclusivamente, pela COMPRADORA. **6.3.** As partes ajustam que a COMPRADORA se obriga a aceitar a denunciação à lide, nos termos da legislação processual civil, em face do procedimento judicial escolhido pelo reclamante ou, caso esse procedimento não admita tal intervenção de terceiro, a COMPRADORA ficará obrigada a assumir a defesa da VENDEDORA, estritamente nos casos em que a demanda envolver obrigações relacionadas ao loteamento e/ou à execução do loteamento mencionado neste público instrumento, contratando diretamente advogados e arcando com todos os custos, remunerações e ônus inerentes, podendo ainda promover a denunciação da lide à empresa contratada para sua execução, se for o caso. **6.4.** A COMPRADORA assume, perante a VENDEDORA, total responsabilidade em relação aos serviços de terceiros subcontratados, tanto pela boa execução dos projetos quanto pelas eventuais postulações de terceiros, em razão dos mesmos serviços, inclusive reparações civis. **6.5.** A COMPRADORA, responderá por todas as despesas decorrentes da presente escritura de compra e venda, relacionadas com o imposto de transmissão do terreno alienado pela VENDEDORA, bem como custas e emolumentos cartorários, averbações, rerratificações, aditamentos e certidões, se for o caso. **6.6.** A VENDEDORA 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 Interveniente Anuente. **7. CLÁUSULA SÉTIMA – DO PROCEDIMENTO DO LOTEAMENTO - 7.1.** O empreendimento (elaborar e aprovar projetos, construir a infraestrutura e vendas dos lotes) será executado no prazo máximo de **<.....preencher....> meses** a contar da data de registro da Presente Escritura junto ao Cartório <.....>; A critério exclusivo da VENDEDORA, o prazo aqui estabelecido poderá ser prorrogado por um período adicional, desde que a COMPRADORA manifeste expressamente seu interesse na prorrogação, por meio de comunicação por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do término do prazo estabelecido. Em sua manifestação, a CONTRATADA deverá apresentar justificativas detalhadas e, se necessário, instruí-los com documentos comprobatórios, a fim de submeter à análise da CONTRATANTE, que avaliará a pertinência ou não das razões apresentadas para a prorrogação do prazo. **7.2.** A data de conclusão do empreendimento será considerada a data de venda do último lote, que caracterizará o prazo limite de **<....preencher.....> meses**. **7.3.** O descumprimento do prazo estipulado nesta Cláusula importará no

pagamento, pela COMPRADORA à VENDEDORA, de multa no montante máximo de **5%** (cinco por cento) do "Valor de Operação" da época do inadimplemento, não sendo esta cumulativa com a multa estipulada no *caput* da Cláusula Décima Terceira deste instrumento, sem prejuízo de eventual indenização suplementar pelas perdas e danos materiais e morais ocasionados. **7.4.** As penalidades previstas no item 7.3. 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 do loteamento ou expedição do competente alvará de construção, assim como em casos fortuitos ou de força maior durante o período de execução ou conclusão da obra. **7.5.** 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, estatuais, 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 da averbação do registro do loteamento no cartório competente ; **(b)** demora dos portos, tais com greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação nas obras, desde que comprovada a relação de "causa e efeito"; **(c)** estado de guerra ou perturbação da ordem pública; **(d)** chuvas prolongadas que impeçam a execução das obras no prazo convencionado, assim entendidas quando o índice pluviométrico diário for superior a 15,00mm nas fases da obra em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência; ou ainda, terremotos e outras intempéries da natureza; **(e)** incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou lhe reduzam o seu ritmo; **(f)** suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afetar o andamento das obras; **(g)** atraso das Autoridades Públicas no processamento e emissão do Certificado de Conclusão de Obra, a averbação do registro do loteamento no cartório competente; **(h)** falta, ainda que momentânea, dos materiais especificados no memorial descritivo ou de similares que os substituam; **(i)** condições de constituição do solo não reveladas nas sondagens prévias, que impossibilitem a execução das escavações, das fundações, dos escoramentos dos prédios vizinhos, nos prazos para tanto inicialmente previstos; **(j)** eventuais demandas judiciais promovidas por terceiros ou por condôminos. **7.6.** No momento adequado, a COMPRADORA requererá às autoridades competentes a emissão da averbação do registro do loteamento no cartório competente, não respondendo a COMPRADORA por eventual demora em sua obtenção decorrente de caso fortuito ou força maior, razão pela qual a COMPRADORA por eles expressamente não se responsabiliza, de acordo com o disposto no art. 393 do Código Civil. **8. CLÁUSULA OITAVA – DO ACOMPANHAMENTO DAS OBRAS E DOS RECEBÍVEIS -** A VENDEDORA acompanhará a execução das obras no loteamento, com a finalidade exclusiva de verificar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela COMPRADORA, especialmente quanto à evolução das fases de implantação do loteamento, ao atendimento do cronograma pactuado e à preservação dos interesses econômicos da VENDEDORA nos recebíveis decorrentes da alienação dos lotes. **8.1.** O acompanhamento realizado pela VENDEDORA não tem o condão de interferir na metodologia de trabalho da construtora responsável, e não gerará nenhuma responsabilidade à VENDEDORA quanto à execução das obras e serviços, como também não excluirá nem reduzirá as responsabilidades da COMPRADORA pela execução das mesmas obras e serviços. **8.2.** Para fins de acompanhamento, a VENDEDORA poderá solicitar e analisar informações, documentos e relatórios periódicos relativos ao avanço físico e financeiro do empreendimento, à evolução das vendas, ao Valor Geral de Vendas (VGV) apurado e aos recebíveis devidos, observado o disposto no Processo de Seleção com Disputa nº XXXXX/2026 – POUPEX, no Projeto Básico e no Contrato. **8.3.** O exercício do acompanhamento pela VENDEDORA não gera solidariedade, corresponsabilidade ou qualquer ônus quanto à execução das obras, à qualidade técnica do empreendimento ou às obrigações assumidas pela COMPRADORA perante terceiros, limitando-se à verificação do cumprimento das condições contratuais e da adequada formação dos recebíveis a que a VENDEDORA faz jus. **9**. **CLÁUSULA NONA – DA MULTA** - Na hipótese de descumprimento total ou parcial de sua obrigação com a VENDEDORA, na forma do pactuado neste instrumento, ressalvados os casos fortuitos e/ou de força maior, na forma da lei, a COMPRADORA pagará à VENDEDORA, a título de multa moratória, quantia de 0,1% (um décimo por cento) do valor total da operação, por dia de atraso, no descumprimento de qualquer cláusula deste Instrumento. Essa multa está limitada a um total de 5% (cinco porcento) do valor total da operação. **9.1**. Fica estabelecido que o disposto no subitem 7.3 constituirá o limite máximo cumulativo das multas, inclusive para fins de execução em caso de eventual inadimplemento das obrigações pactuadas, contado a partir da data deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos. **10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA DO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES PELA COMPRADORA -** Em garantia da obrigação constante da Cláusula Segunda, Cláusula Terceira e seus incisos, cujo valor global, no momento da assinatura deste instrumento, é de **R$** <.....> (.....), bem como do adimplemento de todas as obrigações que estão e serão pactuadas por meio desta Escritura Pública de Compra e Venda e Outras Avenças, no prazo indicado na Cláusula Sétima, inciso 7.2., a COMPRADORA oferece:

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

Se houver deterioração, diminuição ou perda da garantia, durante o prazo contratual, a COMPRADORA deverá reforçar ou substituí-la assim que for comunicada pela VENDEDORA. A(s) garantia(s) ofertada(s) somente serão liberadas à COMPRADORA após a execução de todas as obrigações contratuais. A VENDEDORA, por liberalidade e a seu critério exclusivo, poderá liberar parcialmente a garantia proporcionalmente aos recebíveis futuros. **Execução da Garantia:** Em caso de inadimplemento, a VENDEDORA executará a garantia constituída, devendo notificar a contratada nos termos da legislação de regência conforme previsto no Processo de Seleção, no contrato e na legislação aplicável. **Alienação fiduciária**

de bem imóvel próprio ou de terceiro: **AJUSTAR CONFORME O NEGÓCIO JURÍDICO, DE ACORDO COM O ITEM II.8. DO PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº XXXXX/2026 – POUPEX.**

Comparecem a este ato e avença, na qualidade de INTERVENIENTES GARANTIDORAS das obrigações firmadas pela COMPRADORA, a empresa **<NOME>**, já qualificada no preâmbulo deste Instrumento e na forma pela qual estão representadas, e alienam à VENDEDORA 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 n° 9.514, de 10.11.1997, a saber: **10.1. DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA GARANTIDORA <NOME>: 10.1.1. <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 <.....>; **10.1.1.1. DO TÍTULO AQUISITIVO –** que o referido imóvel foi havido pela garantidora por força da <DADOS DA MATRÍCULA E ESCRITURA DE COMPRA E VENDA>; **11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA -** As garantidoras alienam em garantia fiduciária, em favor da VENDEDORA, os imóveis descritos e caracterizados no subitem 10.1.1. da Cláusula Décima, 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 COMPRADORA cumpra integralmente todas as obrigações contratuais ou legais vinculadas ao presente negócio jurídico. **11.1.** Por força desta escritura pública, as INTERVENIENTES GARANTIDORAS cedem e transferem à VENDEDORA 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. **11.2.** Quando do registro desta escritura pública, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da VENDEDORA e Credora, e efetivado o desdobramento da posse, tornando-se as INTERVENIENTES GARANTIDORAS possuidoras diretas e a Credora, ora VENDEDORA, possuidora indireta dos imóveis ora dados em garantia fiduciária. **11.3.** A posse direta de que ficam investidas as INTERVENIENTES GARANTIDORAS manter-se-á enquanto adimplente a COMPRADORA, 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. **11.4.** Se a VENDEDORA 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. **11.5.** A VENDEDORA 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. **11.6.** 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 VENDEDORA e Credora. **11.7.** Na hipótese de as propriedades dos imóveis dados em garantia se consolidarem em nome da VENDEDORA 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. **11.8.** As INTERVENIENTES GARANTIDORAS, para a baixa do gravame fiduciário, deverão apresentar ao competente cartório de registro de imóveis documento hábil firmado pela VENDEDORA 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. **11.9.** 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 VENDEDORA e Credora, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizado esse procedimento, a COMPRADORA 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. **11.10.** O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: **a)** as intimações da COMPRADORA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS serão requeridas pela VENDEDORA ao oficial do competente Registro de Imóveis, para satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação; **b)** a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis, da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelas Devedoras ou por quem deva receber a intimação; **c)** as intimações poderão ser realizadas pessoalmente à COMPRADORA 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); **11.11.** Purgada a mora perante o cartório de registro de imóveis, convalescerá a escritura de alienação fiduciária, cabendo também à COMPRADORA Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS o pagamento das despesas de cobrança e de intimação; **11.12.** Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela(s) COMPRADORA Devedora e INTERVENIENTES GARANTIDORAS juntamente com o valor da obrigação que vencer após a purgação da mora no Cartório de Registro de Imóveis; **11.13.** Uma vez consolidada a propriedade na VENDEDORA e Credora, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pela VENDEDORA 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 VENDEDORA 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 VENDEDORA e Credora, já como titular do domínio pleno, transmitirá o domínio e a posse, indireta e/ou direta, do imóvel à COMPRADORA; **11.14.** 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 10.1.1. 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)** ITR 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 VENDEDORA 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 COMPRADORA 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 COMPRADORA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; e **b.1.5)** despesas com a consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA 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 COMPRADORA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS; **c.2)** os encargos e custas com a publicação de editais; e **c.3)** a comissão do leiloeiro; **11.15.** Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor dos imóveis, será realizado um segundo leilão; **11.16.** 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 VENDEDORA e Credora entregará à COMPRADORA 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 VENDEDORA e Credora será considerada extinta e exonerando a VENDEDORA e Credora da obrigação de restituição à COMPRADORA 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 VENDEDORA e Credora disponibilizará à COMPRADORA Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS um termo de extinção da obrigação; e **c)** também será extinta a dívida se, no segundo leilão, não houver fornecedor; **11.17.** Caso em primeiro ou em segundo leilão restar importância a ser restituída à COMPRADORA Devedora e às INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a VENDEDORA 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; **11.18.** A VENDEDORA e Credora manterá, em seus escritórios, à disposição da COMPRADORA Devedora e das INTERVENIENTES GARANTIDORAS, a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do(s) leilão(lões); **11.19.** A COMPRADORA Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS deverão restituir o imóvel no dia seguinte ao da consolidação da propriedade em nome da VENDEDORA Credora, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, sob pena de pagamento à COMPRADORA 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; **11.20.** A penalidade diária referida no inciso 11.19 anterior incidirá a partir do trigésimo dia subsequente ao da consolidação da propriedade; **11.21.** Não ocorrendo a desocupação dos imóveis no prazo e forma ajustados, a VENDEDORA 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 COMPRADORA 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 VENDEDORA 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; **11.22.** As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou contratantes cessionários da COMPRADORA 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 COMPRADORA 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 VENDEDORA e Credora anui, devendo, porém, ser devidamente notificada da alteração da responsabilidade pelos pagamentos; **11.23.** Figurando como Devedoras a COMPRADORA Devedora e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS, estas PARTES declaram-se solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas perante a VENDEDORA 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; **11.24.** O gravame fiduciário será baixado tão logo a COMPRADORA e as INTERVENIENTES GARANTIDORAS apresentem a comprovação do pagamento último recebível que tem direito a VENDEDORA; **11.25.** As PARTES, por mútuo acordo, poderão substituir os bens gravados com alienação fiduciária por outros de igual valor. **12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE -** As disposições contidas na presente Escritura de Compra e Venda e Outras Avenças, com Prestação de Garantias, são ajustadas em caráter irrevogável e irretratável para as PARTES contratantes, que se obrigam por si, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título ao pleno, geral e irrenunciável cumprimento do presente termo, em todas as suas cláusulas e condições. **13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – 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. **13.1.** O presente instrumento poderá ser rescindido pela VENDEDORA, a qualquer tempo, mediante simples comunicação, sem que caiba à COMPRADORA 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 VENDEDORA, consoante o disposto na Cláusula Oitava e seus incisos; **c)** recusa em cumprir as prescrições da VENDEDORA, decorrente do acompanhamento da obra; **d)** paralisação das obras, sem justa causa e prévia comunicação à VENDEDORA; **e)** cometimento reiterado de falhas na execução do contrato; **f)** a fusão, cisão ou incorporação da COMPRADORA, que afetem a boa execução do contrato; **g)** a decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial da COMPRADORA; **h)** a dissolução da COMPRADORA; e **i)** razões de interesse público, de alta relevância e amplo conhecimento, justificadas e imputadas à VENDEDORA; **13.2.** Ocorrendo a rescisão deste instrumento, em razão de qualquer das situações elencadas no inciso 13.1. desta Cláusula, à exceção daquela contida na alínea "i", a COMPRADORA ficará sujeita a pagar, à VENDEDORA, multa no montante máximo de 5% (cinco por cento) do valor referido no Item 3.2. da Cláusula Terceira deste instrumento, ou seja, 5% (cinco por cento) do Valor de Operação na época do ilícito contratual. **14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - RESOLUTIVA** - Em caso de inadimplemento das obrigações pactuadas neste contrato e previstas no instrumento convocatório, ocorrerá a resolução do contrato, e a COMPRADORA 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 VENDEDORA. **15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA -** 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. **16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA -** Para todos os fins e efeitos de direito, a VENDEDORA, a COMPRADORA 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. **17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO -** Fica eleito o Foro da Circunscrição Judiciária de Brasília/DF para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da presente escritura pública, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja. **18. CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DECLARAÇÃO DAS PARTES -** Declaram as contratantes e as garantidoras, por seus representantes, para todos os efeitos de direito civil e penal, que inexiste 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. **19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA - 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. 20. CLÁUSULA VIGÉSIMA– DOS DOCUMENTOS, CERTIDÕES E IMPOSTOS APRESENTADOS -** Foram-me apresentados para a lavratura da presente escritura os seguintes documentos e certidões: **<descrever documentos>**. **20.1. Das certidões emitidas em nome das contratantes: <descrever documentos>**. **20.2. Das certidões emitidas em nome das garantidoras: <descrever documentos>**. Emitida **DOI**-Declaração Sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. E de como assim o disseram e me pediram, lhes lavrei a presente que, lida na presença das partes e achada conforme, outorgaram, aceitaram e assinam.

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE GARANTIA

(Papel timbrado da empresa)

À

ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX
LEILÃO Nº 024164/2026-POUPEX
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

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

( ) alienação fiduciária de bem(ns) imóvel(is);

( ) fiança bancária;

( ) terceiro garantidor.

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

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

Nome e assinatura do representante legal

NOTA: 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 SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO VI – FICHA DOS IMÓVEIS OFERTADOS EM GARANTIA

TERRENO OFERTADO EM GARANTIA - INFORMAÇÕES

A. IDENTIFICAÇÃO					
Endereço (1):					
Área Terreno (2):	m²	**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)	☐ Sim	☐ Não
Abastecimento de energia? (20)	☐ Sim	☐ Não
Rede de Águas Pluviais? (21)	☐ Sim	☐ Não
Terreno sujeito a alagamentos? (22)	☐ Sim	☐ Não
Existe Área de Preservação Permanente (APP) ou área *non aedificandi* ? (23)	☐ Sim	☐ Não
Existe torre de alta tensão no terreno? (24)	☐ Sim	☐ Não
Existe torre de telefonia celular no terreno? (25)	☐ Sim	☐ Não
Existe árvore nativa sujeitas a reposição ou não passível de retirada? (26)	☐ Sim	☐ Não
Existe restrição com relação ao Patrimônio Histórico? (27)	☐ Sim	☐ 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)	☐ Sim	☐ Não
Se sim, Qual?		
Existem edifícios residenciais multifamiliares próximos ao terreno analisado? (29)	☐ Sim	☐ Não
Se sim, responder as perguntas a seguir:		
Qual o padrão das construções vizinhas? (30)	☐ Popular	☐ Baixo
	☐ Médio	☐ 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)	☐ Sim	☐ Não

F. DADOS DO RESPONSÁVEL			
Nome (34):			
TELEFONE (35):		E-MAIL:	

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO VII – MODELO DE PROPOSTA DE PREÇOS

À
Associação de Poupança e Empréstimo – POUPEX
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano - SMU
70630-902 – Brasília/DF

Apresentamos e submetemos à apreciação, dessa Comissão de Contratação, nossa Proposta para **alienação de bem imóvel** de propriedade da POUPEX, conforme características constantes do Edital de Nº XXXXX – POUPEX, assumindo inteira responsabilidade por qualquer erro ou omissão que venha a ser verificada na sua elaboração.

Resumo Informativo do Empreendimento		
Área Bruta [1]	**100%**	**236.808 m²**
Sistema Viário [2]		
Áreas Institucionais [3]		
Área Verde [4]		
Área de Preservação Permanente [5]		
Sistema de Lazer [6]		
Área de Lotes Residenciais [7]		
Área de Lotes Comerciais [8]		
Total Geral [9] = [2]+[3]+[4]+[5]+[6]+[7]+[8]	**XX,XX%**	**XXX.XXX,XX**

Preço Unitário Médio de Venda (R$/m²) – Residencial [10]	
Preço Unitário Médio de Venda (R$/m²) – Comercial [11]	
VGV TOTAL (R$) [12] = [7]*[10]+[8]*[11]	**XXX.XXX,XX**
[13] (mínimo de 20% do VGV Bruto ou 25% do VGV Líquido)	**XX,XX%**
VGV FHE (no mínimo R$ 16,6 milhões) [14] = [12]*[13]	**XXX.XXX,XX**

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, sem que nos caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação à POUPEX.

(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 SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO VIII – RELAÇÃO DE COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Declaramos que esta empresa _____, inscrita no CNPJ (MF) nº _____, inscrição estadual nº _____, estabelecida no (a) _____ possui os seguintes contratos firmados com a iniciativa privada e administração pública:

Nome do Órgão/Empresa	Nº/Ano do contrato	Data de Início (mês/ano)	Data de Conclusão (mês/ano)	Valor total do contrato
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____
	Valor total dos Contratos			_____

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

_____ _____

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

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

NOTA:

(1) 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; e

(2) caso o contrato esteja submetido à sigilo comercial, o nome da empresa deverá ser anonimizado.

EDITAL DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX

ALIENAÇÃO

ANEXO IX – DECLARAÇÃO DE REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

(Papel timbrado da empresa)

À

ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO - POUPEX
GECOC
SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 - POUPEX
Avenida Duque de Caxias s/nº, Setor Militar Urbano
70630-902 – Brasília/DF

....., inscrita no CNPJ sob o n° ....., por intermédio de seu representante legal o(a) Sr(a)....., portador(a) da Carteira de Identidade nº .....e do CPF nº ....., **DECLARA**, sob as penalidades da lei, para fins de participação no **PROCESSO DE SELEÇÃO COM DISPUTA Nº 024164/2026 – POUPEX**, 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 2026.

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

NOTA: 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.

Observação: Os documentos relacionados neste Anexo serão disponibilizados no sítio virtual da POUPEX - www.poupex.com.br, menu: "https://www.poupex.com.br/transparencia/compras-fhe-poupex/?ano=2026&tipo=fhe#conteudoEdital"