

RELATÓRIO CONSOLIDADO

Relatório consolidado de audiência e consulta pública – Chamamento Público de Aquisição de Imóveis Pulverizados pelo Município de São Paulo.

Consulta Pública CP 003/2002/SGM/SEDP.
Processo SEI nº. 6011.2022/0000579-6.

Junho de 2022.

QUESTIONAMENTOS FORMAIS

ID	DATA ENVIO	DOC.	ITEM	PERGUNTA	RESPOSTA
1.	04/04/2022	-	-	Gostaria de esclarecer uma dúvida manifestada em relação à área útil dos imóveis. Como fica o layout, ou seja, a planta com móveis em dimensões reais dos aptos de 32m ² com dois dormitórios? Gostaria de ver graficamente, se possível.	Contribuição não acatada.
2.	04/03/2022	-	-	(Sugestão) - Haverá benefícios fiscais e de custo de taxas municipais para estes empreendimentos (ISS, IPTU, etc.)? Isso poderia baratear o custo das unidades	Contribuição não acatada.
3.	04/03/2022	Edital	3.	(Esclarecimentos) - A Dúvida é qual a linha de corte quanto a fase de execução que o imóvel se encontra para que possam ser classificados? EX.: Imóveis concluídos mas ainda sem habite-se podem ser aceitos?	Contribuição não acatada.
4.	04/03/2022	-	-	(Esclarecimentos/Crítica) - Qual a qualificação técnica e financeira que serão exigidas das Incorporadoras/Construtoras para efeito de qualificação das mesmas? Como sabemos, a comprovação por parte da empresa, de sua capacidade em executar obras similares à aquelas que foram propostas, é uma questão fundamental.	Contribuição não acatada.
5.	07/04/2022	Edital	Anexo I	Sugestão: Caso o fornecedor escolhido pelo PARTICIPANTE VENCEDOR não consiga atender as especificações mencionadas no memorial descritivo referente ao imóvel, sugere-se a inclusão no Edital da possibilidade de substituição do fornecedor por outro de mesma qualidade.	Contribuição não acatada.
6.	07/04/2022	Edital	-	Esclarecimento: O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá realizar manutenções e assistências técnicas no EMPREENDIMENTO e IMÓVEIS? Caso positivo, por qual prazo, critérios e sob qual gestão?	Contribuição não acatada.

7.	07/04/2022	Edital	-	<p>Esclarecimento:</p> <p>Considerando que um dos requisitos para a expedição do Habite-se é o CONTRU dos elevadores, como se dará a manutenção dos mesmos, bem como assinatura do contrato de manutenção para o licenciamento junto ao CONTRU? Será a PMSP?</p>	Contribuição não acatada.
8.	07/04/2022	Edital	-	<p>Esclarecimento:</p> <p>As despesas decorrentes do consumo com as concessionárias (ex. água, luz, gás) serão de responsabilidade da COHAB a partir da expedição do Habite-se?</p>	Contribuição não acatada.
9.	07/04/2022	Edital	-	<p>Esclarecimento:</p> <p>O PARTICIPANTE VENCEDOR poderá optar pelo regime do patrimônio de afetação?</p>	Contribuição acatada.
10.	07/04/2022	Edital	-	<p>Esclarecimento:</p> <p>Haverá algum regime especial de tributação ao PARTICIPANTE VENCEDOR?</p>	Contribuição não acatada.
11.	07/04/2022	Edital	-	<p>Esclarecimento:</p> <p>Haverá isenção de ISS ao PARTICIPANTE VENCEDOR, considerando se tratar de habitação de interesse social?</p>	Contribuição não acatada.
12.	11/04/2022	EDITAL II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <p>O Edital II prevê o pagamento na aquisição do imóvel já pronto, não contemplando, assim, imóveis pulverizados em fase de construção.</p> <p>Criação de forma de pagamento parcelado possibilita a ampliação de propostas de imóveis pulverizados em fase de construção.</p> <p>PROPOSTA:</p> <p>Criação de forma de pagamento parcelado, seguindo os seguintes parâmetros:</p> <p>Sinal: Pago no ato de assinatura do contrato;</p> <p>Parcelas Mensais: iguais, pagos até o quinto dia útil de cada mês até o final da obra</p> <p>Saldo: 5% do valor individual de cada imóvel, pago na entrega do imóvel.</p> <p>Equação de cálculo do Sinal:</p> $S = 95\% V \times C, \text{ sendo}$ $S = \text{Sinal}$	Contribuição não acatada.

				<p>V = Valor Individual do Imóvel</p> <p>C = estágio da construção do imóvel credenciado, variando entre 0 (obras não iniciadas) e 1 (obras concluídas).</p> <p>Equação de cálculo das Parcelas:</p> $P = (95\% \cdot V - S) / N,$ <p>sendo</p> <p>P = Valor de cada Parcela</p> <p>V = Valor Individual do Imóvel</p> <p>S = Sinal pago na etapa de assinatura do contrato</p> <p>N = número de meses remanescentes conforme o cronograma apresentado na proposta até a entrega do imóvel.</p>	
13.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entendemos que seja importante a definição de processo de licenciamento no edital, posto sua importância nas propostas sugeridas. O Processo de licenciamento se torna importante por ser uma etapa necessária para início das obras, podendo ela impedir que as datas pré-estipuladas sejam cumpridas <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> PROCESSO DE LICENCIAMENTO: Etapa obrigatória para a execução do empreendimento e que deverá ser realizada em todas as esferas necessárias, sejam elas municipais, estaduais ou federais, como realizado, por exemplo, pela SMUL (Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento), SVMA (Secretaria do Verde e do Meio Ambiente), GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais), entre outros. 	Contribuição parcialmente acatada.
14.	11/04/2022	Edital II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Prazo de apresentação dos imóveis pulverizados é bastante exíguo, a mudança para dezembro de 2023 aumenta a possibilidade de oferta de imóveis, incluindo 	Contribuição não acatada.

				compras em planta.	
				<p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alteração do prazo para 30 de dezembro de 2023. 	
15.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> O entendimento proposto pelo edital é do papel simplificado da Prefeitura no processo, colocando-a como compradora dos imóveis, não de fiscalizadora da construção. Entendemos que essa proposição é muito saudável ao programa, diminuindo a necessidade de estrutura da Prefeitura e simplificando sua aplicação. Vincular o pagamento mediante avaliação não segue o pressuposto do papel de comprador da Prefeitura e cria uma etapa burocrática no processo. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Pagamento de parcelas não vinculadas ao cronograma de obras, não sendo necessário a avaliação de documentação, assim como é feito comumente nos processos de compra e venda de imóveis. A Prefeitura executa o pagamento conforme proposta aprovada de forma de pagamento Conforme garantia legal, a Prefeitura será informada periodicamente do andamento da obra, inclusive com relatórios fotográficos O comprador (Prefeitura), que em caso de incongruência entre o cronograma e a documentação, este está resguardado por legislações de Código de Defesa do Consumidor, Lei do Incorporador (LEI Nº 4.591) e Lei do Patrimônio de Afetação (Lei Nº 10.931), caso esse seja também incorporado no edital. <p>o Essas leis garantem obrigatoriedades das incorporadoras e dispositivos de salvaguarda</p>	Contribuição não acatada.

				dos compradores que, por exemplo, poderá até trocar a construtoras em casos de não cumprimento do cronograma estipulado	
16.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>• Os valores máximos propostos pelo edital consideraram os valores médios de imóveis anunciados em portais no valor de 2021.</p> <p>o Entende-se a necessidade de reajustes inflacionário nos valores, considerando as elevadas taxas do período</p> <p>o Pede-se que os valores limites sejam ajustados aos máximos do Programa CVA, limite praticado pelo mercado</p> <p>§ Como o edital irá selecionar o menor valor, a média final não deve sentir grande variação, visto que as propostas vencedoras serão as de menor valor possível para sua realização.</p> <p>§ O preço referencial (valor/m²), ajustado pela inflação, continuaria a manter os valores finais próximo do esperado pelo edital.</p> <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reajuste do Valor Individual Limite e do Preço Referencial (valor/m²) seguindo a tabela INCC-FGV • Valor Individual Limite alinhado com o limite do Programa Casa Verde e Amarelo (R\$ 264.000,00) 	Contribuição não acatada.
17.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não prevê ajuste no valor de pagamento ao longo das obras, sendo estes necessários para garantia da realização do empreendimento • Abaixo, indica-se como referência a variação acumulada do preço médio por m² de área útil por unidades residenciais novas econômicas verticais da cidade de São Paulo e do INCC 	Contribuição não acatada.

				<p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propomos incorporação de um índice de correção dos preços para atualização do preço até o fim da obra. o O valor deve ser corrigido no ato da assinatura do contrato e ter seu valor corrigido em cada parcela mensal/semestral, conforme proposta desse mesmo documento • Sugerimos o uso do INCC (Índice Nacional da Construção Civil). 	
18.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>Comentários:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pede-se que o edital explicita o aporte integral dos valores nas contas abertas, garantindo fundos para a realização completa dos empreendimentos <p>Proposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A abertura de CONTAS GARANTIAS pela COHAB-SP, junto à INSTITUIÇÃO FINANCEIRA, com aporte integral dos VALORES INDIVIDUAIS DOS IMÓVEIS referentes a todos os IMÓVEIS CREDENCIADOS aprovados pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO, de forma individual, nos termos do procedimento previsto no item 13 	Contribuição não acatada.
19.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital permite imóveis com ou sem vagas de estacionamento. Entretanto, essa diferenciação tem grande diferenciação no custo de execução. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propomos a precificação diferenciada para imóveis com vaga de estacionamento. o Os empreendimentos que possuem parte dos imóveis com vagas e parte sem poderão apresentar como Valor Individual do imóvel a sua média de preços. 	Contribuição não acatada.
20.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A precificação de imóveis com vaga fará 	Contribuição não acatada.

				<p>com que estes não sejam competitivos no edital com os sem vagas, sendo necessário assim uma adequação na priorização que garanta a oferta de imóveis com estacionamento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unidades com vagas de estacionamento têm maior valorização que os sem, tornando-se produtos mais interessantes. Assim, propõe-se que os imóveis com vagas devem ser considerados na priorização da classificação. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propõe-se nova diferenciação de priorização considerando imóveis com vagas de estacionamento com mais prioridade que os sem, mas mantendo o critério de menor valor. Assim, propõe-se nova categorização de prioridades, sendo: <ul style="list-style-type: none"> o Prioridade A: Imóveis nos Eixos com vagas de estacionamento o Prioridade B: Imóveis nos Eixos sem vagas de estacionamento o Prioridade C: Imóveis fora dos Eixos com vagas de estacionamento o Prioridade D: Imóveis fora dos Eixos sem vagas de estacionamento 	
21.	11/04/2022	EDITAL I E II – ANEXO I	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Os principais sistemas construtivos de empreendimentos que atendam a demanda do edital possuem alta dificuldade técnica na adaptação de dormitórios PCD na mesma edificação que os não adaptados, devido as inflexibilidades estruturais edículas. • A Lei Pode Entrar possui dispositivo de flexibilização para as situações de inviabilidade técnica na adaptação de unidades: <p>o Lei Pode Entrar - Art. 9º: Nos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Pode Entrar:</p>	Contribuição não acatada.

				<p>§ “I - todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, admitidas exceções em caso de inviabilidade técnica, nos termos do regulamento;”</p> <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propomos que o edital admita que unidades adaptadas PCD possam ser ofertadas com 1 dormitório nas construções realizadas com sistemas construtivos restritivos, como alvenaria estrutural e/ou parede de concreto, pois há inviabilidade de executar as PNEs com 2 dormitórios no mesmo edifício (risco de transferência de cargas estruturais para fundações). 	
22.	11/04/2022	EDITAL I e II	-	<p>Comentários:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não explicita o prazo de até 180 dias de tolerância para a entrega das obras conforme Art. 43-A da lei 4.591/1964. <p>Proposta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inclusão do prazo de tolerância de até 180 dia, já previsto no Art. 43-A da lei 4.591/1964. 	Contribuição não acatada.
23.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entendemos que existe a necessidade de previsão de desistência por parte do proponente, sem sanções em duas situações: 1) caso o edital seja lançado sem a previsão de atualização dos pagamentos de acordo com o reajuste inflacionário, de forma a garantir a segurança dos empreendimentos em caso de alta taxa inflacionária que inviabilize o projeto; 2) Caso os órgãos públicos descumpram prazos de licenciamento, ou estes se tornem muito extensos, a ponto de inviabilizar economicamente a continuidade do empreendimento. 	Contribuição não acatada.
24.	11/04/2022	EDITAL I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sugere-se que o edital garanta aos 	Contribuição não acatada.

				<p>empreendedores o pagamento do preço, permitindo ao empreendedor a resolução do contrato em caso de inadimplemento superior a 60 dias, conforme previsto na Lei de Incorporação (L. 4.591/64, art. 67A. Seus incisos e parágrafos).</p> <ul style="list-style-type: none"> • A inclusão desse dispositivo garante maior segurança aos empreendedores, incentivando sua participação. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No caso de atraso do pagamento da PARCELA DA CONSTRUÇÃO superior a 60 (sessenta) dias, a PARTICIPANTE VENCEDORA deverá notificar a COMISSÃO DE AVALIAÇÃO para que regularize os pagamentos em até 10 (dez) dias. • Caso o pagamento não seja regularizado no prazo indicado, a PARTICIPANTE VENCEDORA poderá apresentar notificação de resolução do COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA em relação aos EMPREENDIMENTOS CREDENCIADOS que estiverem com o valor em atraso • O Participante não terá sanção administrativa neste caso, no entanto fará jus a devolução nos termos do artigo 67A. 	
25.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> • O edital não deixa claro as datas exatas de realização dos pagamentos e de celebração de compromisso. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propõe-se as seguintes datas de pagamento: o Sinal: pagamento com prazo máximo de 5 dias úteis após o ato de assinatura de contrato o Primeira parcela (1ª parcela mensal): pagamento até 5 dias úteis após a apresentação do CNO (indicação de início 	Contribuição não acatada.

				<p>das obras).</p> <p>o Parcelas (mensais e semestrais): pagamento até o 5º dia útil do mês de referência.</p> <p>o Saldo: em até 10 dias úteis após a emissão do relatório da visita técnica</p> <ul style="list-style-type: none"> Definição de data para celebração de compromisso pela Prefeitura. 	
26.	11/04/2022	Edital II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> EDITAL II: há a possibilidade de unidades refofadas participarem do edital, sendo inviável a sua separação de medição desses elementos <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> EDITAL II: não ser obrigatório medição individualizada, sendo apenas preferencial. 	Contribuição acatada
27.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> A área útil não é medida padrão utilizada pelos empreendimentos sociais Definição de área útil pode gerar diferentes entendimentos, como a contagem ou não das áreas de estruturas e paredes. área real privativa coberta-padrão do imóvel, nos termos da NBR 12.721/2005, já é a área utilizada para o registro da incorporação. <p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Utilização da terminologia ÁREA REAL PRIVATIVA COBERTA-PADRÃO DO IMÓVEL, nos termos da NBR 12.721/2005, mantendo a proposta de 32m². 	Contribuição parcialmente acatada.
28.	11/04/2022	Edital I e II	-	<p>COMENTÁRIOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entende-se que os requisitos mínimos das áreas de serviço comunal sendo tanque e área de secagem, sendo as máquinas de lavar uma opção futura do condomínio, conforme a necessidade do empreendimento e sua capacidade de manutenção e custos de uso. 	Contribuição não acatada.

				<p>PROPOSTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> No caso de área de serviço de uso condominial, esta deverá oferecer tanques, áreas de secagem e pontos de elétrica e água para eventual instalação de máquinas de lavar. 	
29.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	1.4	Eliminar o “sempre que possível”	Contribuição não acatada.
30.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	2.1.2	Quando houver vaga, esta receberá precificação específica que será acrescida ao Preço de Referência da unidade habitacional. Portanto, sugerimos incluir Preço Referência para Vaga privativa de uso exclusivo	Contribuição não acatada.
31.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	2.2	<p>A exceção das unidades PNE que poderão ser oferecidas com 1 dormitório. Nas construções realizadas com alvenaria estrutural e/ou parede de concreto há inviabilidade de executar as PNEs com 2 dormitórios no mesmo edifício (risco de transferência de cargas estruturais para fundações).</p> <p>Lei Pode Entrar - Art. 9º Nos empreendimentos realizados no âmbito do Programa Pode Entrar:</p> <p>I - todas as unidades habitacionais deverão ser adaptáveis, admitidas exceções em caso de inviabilidade técnica, nos termos do regulamento;</p>	Contribuição não acatada.
32.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS	2.2	Para a demanda da fila A (eixos), na ausência de oferta de unidades de 2 dormitórios preferenciais, serão admitidos imóveis de 1	Contribuição não acatada.

		MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS		dormitório, limitado à demanda municipal, desde que compartimentados com no mínimo 4 cômodos (sala, cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço), não serão permitidos estúdios. A produção imobiliária nos eixos foi incentivada pelo PDE com uso de unidades de menor cota parte com mix de 1 e 2 dormitórios, portanto encontrar condomínios exclusivos de 2 dormitórios nos eixos pode ser bem restritivo.	
33.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	2.3	Deverão atender o às áreas mínimas necessárias para utilização dos mobiliários previstos no anexo V da Norma de Desempenho.	Contribuição acatada.
34.	11/04/2022	ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS	2.27	Incluir pisos laminados.	Contribuição acatada.
35.	11/04/2022	ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS	1.5	Substituir pelo valor teto do CVA em São Paulo, afinal o ganhador do edital será o de menor preço	Contribuição não acatada.
36.	11/04/2022	Anexo II	Tabela 1	SUGESTÃO DE REVISÃO: Sugere-se que os valores da Tabela 1 – Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO do Anexo II do Edital sejam revistos para que representem	Contribuição acatada.

				preços referenciais mais próximos ao atualmente praticados no mercado.	
37.	11/04/2022	Anexo I	2.5	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>2.5. Os IMÓVEIS devem observar as dimensões mínimas para circulação de pessoas e instalação de móveis conforme parâmetros do Anexo F da Norma NBR 15575-1.</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Como forma de conferir maior precisão às regras do Edital, propõe-se a utilização de referência o Anexo F da Norma NBR 15575-1, visto que este documento já define, de forma detalhada, regras de dimensão que garantem a qualidade dos imóveis.</p>	Contribuição acatada.
38.	11/04/2022	Anexo VII	AA.1.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.1. Certidão de propriedade do(s) terreno(s) em que se localiza(m) o(s) EMPREENDIMENTO(s) (matrícula) atualizada (expedida nos últimos 30 dias) e com negativa de ônus e alienações;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA terá que ser entregue no prazo mínimo de 30 (trinta) dias contatos da HOMOLOGAÇÃO determinando os IMÓVEIS SELECIONADOS. Sendo assim, os empreendimentos que ainda estiverem no estágio inicial de elaboração, não terão a matrícula individualizada, de modo que se faz necessário, como forma de conferir segurança ao Edital, fazer os esclarecimentos indicados, para expressamente permitir a demonstração de propriedade do terreno em que se localiza o empreendimento.</p>	Contribuição não acatada.
39.	11/04/2022	Anexo VII	AA.2.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.2. Traslado ou certidão de todos os</p>	Contribuição não acatada.

				<p>títulos aquisitivos de propriedade do imóvel ou de direitos aquisitivos relativos ao imóvel, incluindo alvarás judiciais para venda, devidamente registrados, acompanhados das respectivas certidões de procuração, se for o caso, relativo ao último ano;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O prazo indicado pelo Edital é bastante extenso e destoa das práticas de mercado, de modo que é sugerida a redução do prazo indicado no Edital. Importante destacar que a os registros de certidão do último ano conterão as informações relevantes indicadas pelo traslado ou certidão.</p>	
40.	11/04/2022	Anexo VII	AA.3.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.3. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de tributos imobiliários do imóvel expedida pela Prefeitura competente;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê como aceitável apenas certidões negativas de débitos. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que somente são emitidas certidões positivas com efeito de negativas, de modo que a certidão não pode ser considerada irregular. Sendo assim, é necessário que o Edital contemple essa possibilidade.</p>	Contribuição não acatada.
41.	11/04/2022	Anexo VII	AA.4.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.4. Cópia dos carnês de IPTU do imóvel relativo ao exercício atual, acompanhada de cópias dos comprovantes de pagamento das parcelas vencidas ou dos documentos que</p>	Contribuição parcialmente acatada.

				<p>demonstrem a suspensão da cobrança;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê o encaminhamento de cópia do carnê do IPTU e o comprovante de pagamento. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que deve ser admitida a alternativa de demonstração por meio de documentos oficiais, que demonstrem a suspensão da cobrança.</p>	
42.	11/04/2022	Anexo VII	AA.6.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AA.6. Certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de multas e cobranças administrativas expedida pela Prefeitura competente;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>O Edital prevê como aceitável apenas certidões negativas de débitos. Contudo, existem casos em que há discussão administrativa ou judicial em curso que tenha suspenso a exigibilidade de determinado pagamento, de modo que somente são emitidas certidões positivas com efeito de negativas, de modo que a certidão não pode ser considerada irregular. Sendo assim, é necessário que o Edital contemple essa possibilidade.</p>	Contribuição não acatada.
43.	11/04/2022	Anexo VII	AB.1.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.1. Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa às ações cíveis em geral, incluindo-se ações relativas a pedidos de falência, concordata e recuperação judicial, interdições e tutelas e executivos fiscais</p>	Contribuição não acatada.

				<p>municipais e estaduais expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede no último ano, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Primeiramente, sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021. Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	
44.	11/04/2022	Anexo VII	AB.2.	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.2. Certidão de Distribuição da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da seção judiciária do local do</p>	Contribuição não acatada.

				<p>imóvel e da comarca na qual o proprietário tem sede, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	
45.	11/04/2022	Anexo VII	AB.6.	<p>SUGESTÃO:</p> <p>Sugere-se a exclusão desse item tendo em vista que já está sendo exigida a Certidão de Execução Criminal expedida pelo Tribunal de Justiça da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede nos últimos 10 anos. Sendo assim, entende-se</p>	Contribuição não acatada.

				como desnecessária essa exigência.	
46.	11/04/2022	Anexo VII	AB.7	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.7. Certidões negativas dos Tabelionatos de Protesto de Títulos e Documentos da comarca do local do imóvel e da comarca na qual o proprietário teve sede no último ano, que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	Contribuição não acatada.

47.	11/04/2022	Anexo VII	AB.12	<p>PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:</p> <p>AB.12 Certidões de objeto e pé e/ou relatório detalhado dos advogados responsáveis pelo processo acompanhado das principais peças processuais de todos os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima , que podem ser obtidas eletronicamente conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021 ou regra que a substitua ou apresentação de relatório de diligência jurídica assinada por advogado demonstrando os apontamentos indicados nas certidões relacionadas acima ou apresentação do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009;</p> <p>JUSTIFICATIVA:</p> <p>Sugere-se que seja permitido o envio de formato eletrônico dos documentos, conforme autoriza a Medida Provisória nº 1.085/2021.</p> <p>Além disso, proponentes de grande porte possuem grande volume de processos judiciais em curso e realizam com frequência relatórios jurídicos que contemplam as informações necessárias relacionadas à passivos.</p> <p>Outra alternativa sugerida é o envio do Formulário de Referência previsto da Instrução CVM nº 480/2009 contempla informações sobre a empresa e descrição de processos administrativos e judiciais, de modo que configura documento apropriado para a demonstração das informações pretendidas pelo item do Edital. Desse modo, sugere-se como medida alternativa, a possibilidade de apresentação desses relatórios.</p>	Contribuição não acatada.
48.	11/04/2022	Anexo VII	B.	PROPOSTA DE NOVA REDAÇÃO:	Contribuição não acatada.

			<p>B. DOCUMENTOS DOS ANTECESSORES NA CADEIA DOMINIAL DO IMÓVEL ONDE SE LOCALIZA O EMPREENDIMENTO NO ÚLTIMO ANO, se aplicável.</p> <p>SUGESTÃO:</p> <p>Sugere-se que essa tabela explicita a referência a imóvel como o terreno onde se localiza o empreendimento e não de cada imóvel individualizado.</p> <p>Além disso, a solicitação dos documentos elencados de todos os antecessores na cadeia nominal dos últimos 10 anos corresponde a prazo excessivamente longo e que não corresponde à prática de mercado.</p>	
--	--	--	--	--