

**EDITAL – LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO**

<b>IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO</b>			
<b>PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO Nº</b>	Nº 33/2023	<b>EDITAL Nº</b>	Licitação – Lei Ordinária 13.303/16 nº 05/2023
<b>OBJETO:</b>	Alienação de terrenos de propriedade da COHAB-LD		
<b>ORIGEM DAS SOLICITAÇÕES</b>			
<b>DIRETORIA ATENDIDA:</b>	Diretoria Administrativa Financeira / Seção Patrimonial		
<b>PEDIDO ATENDIDO:</b>	Termo de Referência nº 58/2023		
<b>LOCAIS E DATAS DE PUBLICAÇÃO</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Jornal Oficial do Município, Edição de <b>17/08/2023</b>.</li><li>• DIOE, Edição de <b>17/08/2023</b>.</li><li>• Folha de Londrina, Edição de <b>17/08/2023</b>.</li><li>• Mural das Licitações Municipais – <a href="http://www.tce.pr.gov.br">www.tce.pr.gov.br</a>, em <b>17/08/2023</b>.</li><li>• Página Oficial da COHAB-LD na Internet, de <b>17/08/2023</b>.</li><li>• Quadro de avisos da COHAB-LD de <b>17/08/2023</b> a <b>12/09/2023</b>.</li></ul>			
<b>DATAS RELATIVAS AO CERTAME</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• Consultas: até 5 (cinco) dias antes do recebimento das propostas;</li><li>• Impugnações: até 5 (cinco) dias úteis antes do recebimento das propostas;</li><li>• Protocolização dos envelopes: <b>até às 12h horas do dia 12/09/2023</b>, na Seção de Licitação da COHAB-LD;</li><li>• Credenciamento dos representantes: <b>das 14h às 14h30min do dia 12/09/2023</b>;</li><li>• Abertura e avaliação das propostas: <b>dia 12/09/2023 às 14h30min</b>, na Seção de Licitação da COHAB-LD;</li></ul>			
<b>ENDEREÇOS</b>			
<b>ENDEREÇO ELETRÔNICO E TELEFONES PARA CONSULTAS:</b> E-mail: <a href="mailto:licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br">licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br</a> – Fone: (43) 3315-2266 – (43) 3315-2269 Expediente: das 08h30min às 12h00min e das 14h00min às 17h30min <b>RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS E ABERTURA DOS ENVELOPES:</b> Sala da Seção de Licitação, situada na Rua Pernambuco, nº. 1002, Centro, Londrina/PR			
<b>DOS ANEXOS INTEGRANTES DO EDITAL</b>			
Integram este Edital, como se nele estivessem transcritos, os anexos abaixo relacionados, dispostos na seguinte ordem:  Anexo I - Termo de Referência; Anexo II - Do Objeto e demais aspectos relacionados; Anexo III – Das exigências da Habilitação e da Proposta Comercial; Anexo IV- Minuta de Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia; Anexo V - Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda; Anexo VI – Modelos sugeridos de Declarações e Procuração; Anexo VII – Modelo sugerido da Proposta Comercial;			

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD**, pessoa jurídica de direito privado, torna público, através dos órgãos de divulgação constantes do preâmbulo deste, que realizará processo licitatório pelo **Modo de Disputa Combinado**, na sua forma Presencial, tipo **MAIOR VALOR PRESENTE POR LOTE**, conforme previsto no Anexo II do Edital, visando a alienação de terrenos de propriedade da COHAB-LD.

O processo será realizado em conformidade com o Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD e Lei Federal 13.303, de 30 de junho de 2016, sendo que a alienação dos imóveis foi autorizada na Ata da 4ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da COHAB-LD, datada de 09 de maio de 2023, além dos termos deste Edital.

Os interessados deverão protocolar 2 (dois) envelopes na Seção de Licitação da COHAB-LD, na Rua Pernambuco, nº 1.002, Centro, Londrina/PR, **até as 12h do dia 12 de setembro de 2023**, sob pena de não o fazendo, serem impedidos de participar do certame.

Caso não haja expediente na data originalmente estabelecida, ficam os procedimentos automaticamente transferidos para o primeiro dia útil subsequente, nos mesmos horários fixados anteriormente.

## **1. DAS DISPOSIÇÕES E RECOMENDAÇÕES PRELIMINARES**

**1.1.** Qualquer **cidadão** é parte legítima para impugnar este Edital, devendo, por sua vez, protocolar pedido até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura da licitação. Neste caso, terá a COHAB-LD até 3 (três) dias úteis para julgar e responder à impugnação, conforme artigo 87, § 1º, da Lei Federal nº 13.303/16 e art. 20, § 1º do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD.

**1.2.** Decairá do direito de impugnar os termos do presente Edital, qualquer **licitante**, que não o fizer até o 2º (segundo) dia útil que anteceder a abertura dos envelopes relativos à habilitação, nos termos do art. 20, § 3º do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD.

**1.3.** Os pedidos de impugnação deverão ser encaminhados ao endereço constante no preâmbulo do Edital, ou protocolado no mesmo endereço, ou ainda, enviado ao endereço eletrônico [licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br), respeitando o prazo legal, cabendo à autoridade competente decidir sobre a petição até o prazo determinado pela legislação vigente.

**1.3.1.** A confirmação do protocolo de impugnação ao Edital, realizado pelo endereço eletrônico [licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br), fica condicionada à confirmação de seu recebimento, via telefone, no número (43) 3315-2266 ou (43) 3315-2269.

**1.4.** Caso seja acolhida a petição contra o ato convocatório, será designada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração, inquestionavelmente, não afetar a formulação das propostas.

## **2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**2.1.** As propostas poderão ser feitas por pessoa física ou jurídica, conforme discriminado no Anexo II deste Edital, desde que preenchidos os requisitos deste edital.

**2.2.** Para ter direito à participação no presente certame, o proponente deverá retirar boleto **até às 16:00 horas do dia 05 de setembro de 2023**, para pagamento de 5% (cinco por cento) do valor mínimo da avaliação do imóvel, conforme previsto no artigo 48, § 2º do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD, cujo(s) comprovante(s) deverá(ao) fazer parte do Envelope de nº. 02, sob pena de inabilitação.

**2.3.** O depósito da caução será feito mediante pagamento de boleto bancário a ser emitido pela COHAB-LD, situada na Rua Pernambuco, nº. 1002, Centro, Londrina/PR, com expediente de segunda à sexta feira, das 08:30 horas às 12:00 horas e das 14:00 às 17:30 horas.

**2.4.** Estarão impedidos de participar de qualquer fase do processo os licitantes que se enquadrem em uma ou mais das situações a seguir estabelecidas:

**2.4.1. Pessoa Jurídica:**

- I - cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da COHAB-LD;
- II - que esteja cumprindo penalidade de suspensão aplicada pela COHAB-LD;
- III - que tenha sido declarado inidôneo por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública do Município de Londrina, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- IV - que seja constituído por sócio de empresa que estiver suspensa ou impedida pela COHAB-LD ou tenha sido declarada inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública do Município de Londrina;
- V - cujo administrador seja sócio de empresa suspensa ou impedida pela COHAB-LD ou que tenha sido declarada inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública do Município de Londrina;
- VI - constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa impedida pela COHAB-LD ou que tenha sido declarada inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública do Município de Londrina, no período dos fatos que deram ensejo à sanção.
- VII - cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa ou impedida pela COHAB-LD ou que tenha sido declarada inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública de Londrina, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- VIII - que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública do Município de Londrina;
- IX - cujo proprietário, mesmo que na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a COHAB-LD há menos de 6 (seis) meses;

**2.4.2. Pessoa Física:**

- I. Empregados e dirigentes da COHAB-LD.
- II. Interessado que tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com dirigente da COHAB-LD, empregado da COHAB-LD cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou autoridade do ente público a que a COHAB-LD está vinculada.
- III. Pessoas Físicas menores de 18 (dezoito) anos.

**3. DO CREDENCIAMENTO E APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES**

**3.1.** O credenciamento dos representantes será feito das **14h00min às 14h30min do dia 12 de setembro de 2023**, sendo que o representante legal ou procurador da empresa licitante deverão identificar-se exibindo documento oficial de identificação que contenha foto.

**3.2.** Será admitido **somente 01 (um) representante para cada licitante credenciado**, sendo expressamente vedado a este representar mais de um participante neste processo licitatório, sob pena de não ser considerada válida a representação.

**3.3.** Os documentos de credenciamento serão retidos pela Comissão Especial de Licitação e juntados ao processo administrativo. No caso de apresentação de documento original, será providenciada a cópia e autenticação pela própria Comissão Especial de Licitação somente em relação aos documentos pessoais do representante credenciado.

**3.4.** Somente poderão pronunciar-se em nome da licitante e assinar documentos da licitação os representantes devidamente credenciados.

**3.5** As propostas deverão ser apresentadas com os documentos necessários, conforme Anexo III do presente Edital, em dois envelopes separados e numerados, sendo identificado como **envelope "01"** (proposta de preços) aquele que contiver a proposta de preços datada e assinada pelo representante legal da proponente, não se admitindo rasuras e/ou entrelinhas e, como **envelope "02"** (documentos de habilitação) aquele que contiver toda a documentação para habilitação.

**3.5.1.** O proponente deverá apresentar envelopes de habilitação e proposta para cada lote pretendido, separadamente, incluindo todos os documentos exigidos, conforme Anexo III.

**3.6.** Os envelopes, contendo as propostas comerciais e os envelopes contendo a documentação de habilitação, deverão ser entregues fechados e indevassáveis, na data e horário previstos no preâmbulo deste Edital e, da seguinte forma:

**3.6.1 ENVELOPE DA PROPOSTA COMERCIAL:**

- **NOME COMPLETO E CPF OU RAZÃO SOCIAL E CNPJ DO LICITANTE**
- **NÚMERO DA LICITAÇÃO (MDC 05/2023)**
- **ENVELOPE Nº 1 – PROPOSTA COMERCIAL**
- **OBJETO:** Descrever o objeto constante do presente Edital.

**3.6.2 ENVELOPE DA DOCUMENTAÇÃO:**

- **NOME COMPLETO E CPF OU RAZÃO SOCIAL E CNPJ DO LICITANTE**
- **NÚMERO DA LICITAÇÃO (MDC 05/2023)**
- **ENVELOPE Nº 2 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**
- **OBJETO:** Descrever o objeto constante do presente Edital.

**4. DA CONDUÇÃO DO CERTAME PELA COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO.**

**4.1.** O certame será conduzido pela Comissão Especial de Licitação, que terá as seguintes atribuições:

- a) Recebimento dos envelopes das propostas de preços e da documentação de habilitação, que lhes serão entregues pela Seção de Licitação, responsável pelo protocolo dos envelopes;
- b) Credenciamento dos interessados;
- c) Abertura dos envelopes contendo as propostas de preços, o seu exame e a classificação dos licitantes;
- d) Condução dos procedimentos relativos aos lances e à escolha das propostas ou dos lances de maior oferta;
- e) Abertura do envelope contendo os documentos de habilitação da empresa com a proposta melhor classificada;

- f) Elaboração de ata;
- g) Condução dos trabalhos, através do Presidente da Comissão Especial de Licitação;
- h) Recebimento, exame e a decisão sobre recursos; e
- i) Encaminhamento do processo devidamente instruído à autoridade superior, visando a adjudicação e homologação;

**4.2.** Caso haja necessidade, a Comissão de Licitação, nos termos do § 1º e 2º do art. 18 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD, poderá:

- I - Promover diligências, em qualquer fase da licitação, destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo licitatório, vedada a inclusão posterior de documentos ou informações que deveriam constar originariamente da proposta;

## **5. DA FASE DE DISPUTA E DO JULGAMENTO DA PROPOSTA DE PREÇOS**

**5.1.** No dia, hora e local designados, a Comissão Especial de Licitação procederá à abertura dos envelopes "01" (proposta de preços), distribuindo-os para apreciação e análise recíprocas dos licitantes presentes, que os rubricarão juntamente com os membros da Comissão Especial de Licitação.

**5.2.** A Comissão Especial de Licitação procederá ao exame da conformidade e compatibilidade de cada proposta com os requisitos e especificações deste Edital, promovendo a desclassificação das propostas desconformes ou incompatíveis, conforme critério de julgamento estabelecido no preâmbulo deste Edital, o que será apurado no momento da abertura das propostas, utilizando-se da fórmula abaixo:

$$V_{PL} = \sum_{n=1}^{n=N} \frac{FC_t}{(1+i)^n}$$

Onde:

VPL = Valor Presente Líquido

FC = fluxo de caixa

t = momento em que o fluxo de caixa ocorreu

i = taxa de desconto (ou taxa mínima de atratividade) – 8% (oito por cento)

n = período de tempo

**5.3** Para efeito de julgamento da proposta, não serão consideradas quaisquer ofertas ou vantagens não previstas ou reguladas por este Edital e seus anexos.

**5.4** As propostas serão classificadas em ordem crescente de preços propostos e seus autores serão convidados a participar da etapa de lances verbais sucessivos e crescentes. Após a abertura dos envelopes de preços, não mais cabe desistência do valor ofertado, salvo por justo motivo, decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão de Licitação.

**5.5.** A Comissão Especial de Licitação convidará individual e sucessivamente os licitantes, de forma sequencial, a apresentar lances verbais, a partir do autor da proposta menos vantajosa, seguido dos demais.

**5.6** A desistência do licitante em apresentar lance verbal, quando convocado, implicará sua exclusão da etapa de lances verbais e a manutenção do último preço por ele apresentado, para efeito de ordenação das propostas, exceto no caso de ser o detentor da melhor proposta, hipótese em que poderá apresentar novos lances sempre que esta for coberta.

**5.7** A etapa de lances será considerada encerrada quando todos os participantes não mais realizarem lances verbais.

**5.8** Na hipótese de se verificar empate entre dois lances serão utilizados na ordem, os seguintes critérios:

- I- disputa final, em que os licitantes empatados poderão apresentar novo lance.
- II- sorteio.

**5.9** Serão desclassificadas as propostas que:

- I. Não estiverem corretamente preenchidas, conforme estipulado neste Edital;
- II. Não atendam às exigências deste Edital, salvo se for possível o seu saneamento, resguardado o tratamento isonômico entre licitantes;
- III. Condicionarem suas ofertas a quaisquer outras condições não previstas neste Edital, ou a outras propostas ou fatores também não previstos;
- IV. Apresentarem o valor da proposta inferior ao preço mínimo de avaliação, constante no **Anexo II** deste Edital;
- V. Contenham divergência de números, dados ou valores, bem como rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas em suas partes essenciais, que possam acarretar dúvidas interpretações;
- VI. Forem apresentadas sem assinatura;
- VII. Tenham sido preenchidas a lápis ou de forma ilegível.

## **6. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO PARA FINS DE HABILITAÇÃO**

**6.1** Após a etapa de julgamento e análise de efetividade das propostas, a Comissão Especial de Licitação efetuará a abertura do **ENVELOPE N 02 – DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO** da licitante melhor classificada, cuja proposta foi analisada e declarada efetiva.

**6.2** Inabilitada a proponente melhor classificada, a Comissão Especial de Licitação examinará os documentos habilitatórios das licitantes com as propostas classificadas sequencialmente, até a apuração de uma proposta ou lance que atenda as regras contidas no Edital.

**6.3** Verificado o atendimento das condições e exigências fixadas no Edital, o licitante será declarado vencedor.

**6.4** Quando todos os licitantes forem desclassificados em relação às propostas ofertadas ou inabilitados, a COHAB-LD poderá fixar prazo de até 8 (oito) dias úteis para a apresentação de novas propostas ou documentação escoimadas das causas que culminaram nas respectivas desclassificações ou inabilitações.

## **7. DOS RECURSOS**

**7.1** Haverá fase recursal única, após o encerramento da etapa de habilitação, sempre nas condições previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD e de acordo com as disposições estabelecidas neste Edital.

**7.2** Caberá recurso administrativo no **prazo de 05 (cinco) dias úteis**, dos atos da Comissão Especial de Licitação, cujo prazo terá início na data em que os participantes da licitação tiverem ciência da decisão recorrida.



**7.3** A ciência do resultado para efeito de contagem do prazo recursal será considerada, conforme o caso, da data da reunião em que for divulgada a decisão e registrada em ata ou da data de sua publicação no Jornal Oficial do Município de Londrina.

**7.4** O recurso deverá ser interposto, mediante petição legível, devidamente arrazoada e subscrita pelo representante legal ou preposto da recorrente, mediante protocolo na COHAB-LD, no horário de expediente e local constante do preâmbulo deste Edital, ou ainda, enviado ao endereço eletrônico [licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br), devendo ser endereçado ao Presidente da Comissão Especial de Licitação.

**7.4.1** A confirmação do protocolo do recurso, realizado pelo endereço eletrônico - [licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br](mailto:licitacao@cohab.londrina.pr.gov.br), fica condicionada à confirmação de seu recebimento, via telefone, no número (43) 3315-2266 ou (43) 3315-2269.

**7.5** Interposto o recurso, este será comunicado aos demais licitantes, para, se assim desejar, em apresentar contrarrazões, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, com início imediatamente após o esgotamento do prazo recursal.

**7.6** O recurso será dirigido ao Diretor Presidente da COHAB-LD, por intermédio da Presidência da Comissão de Licitação, a qual poderá reconsiderar a sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

## **8. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**8.1** O Diretor Presidente da COHAB-LD poderá revogar a presente licitação, no todo ou em parte, por razões de interesse público derivadas de fato superveniente comprovado ou então anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros mediante ato escrito e fundamentado. A COHAB-LD poderá, ainda, prorrogar, a qualquer tempo, os prazos para recebimento das propostas ou para sua abertura.

**8.2** Durante o período compreendido entre a data de entrega dos envelopes e a homologação da licitação, os licitantes deverão abster-se de entrar em contato verbal com a Comissão de Licitação para assuntos correlatos.

**8.3** Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão fazê-lo no prazo determinado pela Comissão Especial de Licitação, sob pena de desclassificação e/ou inabilitação.

**8.4** Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela Comissão de Licitação.

**8.5.** A apresentação das propostas fará prova de que os participantes do certame licitatório examinaram todas as cláusulas e condições do Edital e seus Anexos.

**8.6.** O licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação do licitante que o tiver apresentado.

**8.7.** O desatendimento de exigências formais, não essenciais, não importará no afastamento do licitante, desde que seja possível a aferição da sua qualificação e a exata compreensão da sua proposta.

**8.8.** As normas que disciplinam a presente licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os licitantes, desde que não comprometam o interesse da COHAB-LD, a finalidade e a segurança da contratação, resguardado, ainda, o interesse público e os princípios norteadores da licitação.

**8.9.** As decisões referentes a este processo licitatório serão comunicadas aos licitantes por qualquer meio de comunicação que comprove o recebimento ou, ainda, mediante publicação no Jornal Oficial do Município e afixação no Quadro de Editais da COHAB-LD.

**8.10.** Fica sob inteira responsabilidade dos participantes o acompanhamento do Processo Licitatório, bem como eventuais erratas, respostas aos questionamentos, como também, alterações que eventualmente venham a ser introduzidas no Edital e seus anexos, seja no site da COHAB-LD, no Quadro de Editais ou no Jornal Oficial do Município de Londrina.

**8.11.** O resultado final do julgamento das propostas e habilitação será afixado no quadro de Editais da COHAB-LD e publicado no Jornal Oficial do Município de Londrina.

**8.12.** Quaisquer informações, esclarecimentos ou dados fornecidos verbalmente por funcionários da COHAB-LD, inclusive pela Comissão Especial de Licitação, não serão considerados nem aceitos como argumentos para impugnações, reclamações, reivindicações, etc, por parte dos licitantes. Qualquer informação ou esclarecimento deverá ser solicitado por escrito através do endereço constante no preâmbulo deste Edital.

**8.13.** O Foro competente, para dirimir questões resultantes deste Edital ou do contrato dele decorrente, é o da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, com privilégio sobre qualquer outro.

**8.14.** Os interessados poderão obter maiores informações sobre a presente licitação na Seção de Licitações desta Companhia, nos horários de expediente, pelo telefone (43) 3315-2266/ (43) 3315-2269, ou pelo site [www1.londrina.pr.gov.br/cohab](http://www1.londrina.pr.gov.br/cohab).

**8.15.** São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

Anexo I - Termo de Referência;

Anexo II - Do Objeto e demais aspectos relacionados;

Anexo III - Das exigências da Habilitação e da Proposta Comercial;

Anexo IV- Minuta do Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Urbano, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia;

Anexo V - Minuta do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda;

Anexo VI - Modelos sugeridos de Declarações e Procuração;

Anexo VII - Modelo sugerido da Proposta Comercial;

Londrina, 11 de agosto de 2023.

**EDIMILSON PINHEIRO SALLES**  
Diretor Administrativo-Financeiro

**BRUNO UBIRATAN**  
Diretor Presidente

Vistado sob o aspecto formal, nos termos do artigo 14, parágrafo único do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD.



**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA Nº58/2023**

**1. OBJETO**

Constitui objeto do termo de referência a alienação dos imóveis abaixo relacionados, de propriedade da COHAB-LD, conforme autorização na Ata da 4ª Reunião Ordinária do Conselho de Administração da COHAB--LD, realizada em 09/05/2023.

Lote	Bairro	Quadra	Data	Área Terreno m <sup>2</sup>	Matrícula	Avaliação do Imóvel	Valor da Caução 5%	Situação do Imóvel
1	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	29	12	397,32	60.748	R\$ 186.300,00	R\$ 9.315,00	Vazio
2	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	32	44	1.027,26	73.129	R\$ 469.900,00	R\$ 23.495,00	Vazio
3	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	33	48	827,26	73.130	R\$ 332.700,00	R\$ 16.635,00	Vazio
4	C.H. Parigot de Souza – Setor I & II	23	12	331,34	17.623	R\$ 134.200,00	R\$ 6.710,00	Vazio
5	Jardim João Turquino	1	19	401,46	123.170	R\$ 240.300,00	R\$ 12.015,00	Vazio
6	Jardim Leste-Oeste	2	18	119,32	89.795	R\$ 34.200,00	R\$ 1.710,00	Vazio
7	Jardim Franciscano I	2	2	146,26	39.332	R\$ 31.500,00	R\$ 1.575,00	Vazio
8	Jardim Novo Perobal	1	3	120,00	53.259	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
9	Jardim Novo Perobal	3	10	120,00	53.260	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
10	Jardim Novo Perobal	3	25	120,00	53.646	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
11	Jardim Alto do Cafezal	10	20	200,00	56.775	R\$ 124.300,00	R\$ 6.215,00	Vazio
12	Jardim União da Vitoria I	7	33	123,45	53.258	R\$ 25.900,00	R\$ 1.295,00	Vazio
13	Jardim União da Vitoria II	3	4	120,00	54.018	R\$ 25.200,00	R\$ 1.260,00	Vazio
14	Jardim União da Vitoria II	33	26	278,88	52.748	R\$ 58.400,00	R\$ 2.920,00	Vazio

**2. JUSTIFICATIVA**

Alienação dos imóveis avulsos de propriedade da COHAB-LD e que já foram disponibilizados em outros certames licitatórios e não acudiram interessados

**3. META FÍSICA**

A Diretoria pretende disponibilizar mais uma vez e, caso não tenham êxito, estes lotes serão utilizados para construção de unidades habitacionais a serem construídas com recursos da Companhia.

**4. DAS CONDIÇÕES PARA A VENDA QUE DEVERÃO CONSTAR DO EDITAL DE LICITAÇÃO:**

a) “**À VISTA**”, cujo pagamento do valor ofertado deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias após a homologação e adjudicação do processo licitatório;

b) “**PARCELADO**”, sendo o valor da entrada de **no mínimo 5% (cinco por cento)** do valor ofertado, que deverá ser pago em até 10 (dez) dias após a homologação e adjudicação do processo licitatório, e o saldo deverá ser pago **em até 240 (duzentos e quarenta) parcelas** mensais e consecutivas, corrigidas mensalmente pelo INPC (IBGE);

4.1 O saldo restante será cobrado através de parcelas mensais e consecutivas, à taxa de juros de 6,0% a.a., taxa de administração de 8% da parcela com limite mínimo de R\$ 20,00 e máximo de R\$ 60,00, sendo as parcelas corrigidas mensalmente pelo INPC (IBGE);

## **5. DA FORMA DE ALIENAÇÃO:**

Através de processo licitatório, na modalidade prevista pela Lei 13.303/16 e Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD.

## **6. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO:**

No julgamento das propostas, será considerado vencedor do certame o proponente que apresentar a proposta de MAIOR VALOR PRESENTE POR LOTE.

## **7. DA IMPORTÂNCIA DEPOSITADA À TÍTULO DE CAUÇÃO**

7.1 Para importância recolhida a título de caução no percentual de 5% (cinco por cento) deverá ser solicitado o boleto na sede da COHAB-LD e efetivado pagamento até 48 (quarenta e oito) horas antes da data prevista na abertura dos envelopes;

7.2 Quanto ao ganhador do certame, o valor da caução será abatido no valor da entrada;

7.3 Será devolvida a caução ao concorrente não vencedor do certame, após a homologação do mesmo, devidamente corrigida pelos índices de atualização da Caderneta de Poupança, mediante requerimento escrito a ser protocolado junto à COHAB-LD.

## **8. DOS PRAZOS**

Após a homologação do certame, o ganhador terá um prazo de 30 dias para apresentar a documentação solicitada pela Seção Patrimonial, podendo ser prorrogado a critério da COHAB-LD, desde que devidamente justificado pelo ganhador, mediante apresentação documental.

## **9. DA ENTREGA DE CONTRATO**

Após coletadas as assinaturas, será entregue 03 (três) vias do contrato para o ganhador com protocolo de retirada, e o mesmo terá um prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar o registro do cartório correspondente de imóveis, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias desde que justificado por requerimento protocolado na COHAB-LD.

## **10. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA**

Seção Patrimonial, através de seu encarregado Douglas Batista Alves Pinheiro.

Londrina, 29 de junho de 2023.

Assinado eletronicamente por:  
Douglas Batista Alves Pinheiro (Seção Patrimonial)  
Rafael Calil Jorge Filho (Chefe de Departamento)

**ANEXO II****DO OBJETO E DEMAIS ASPECTOS RELACIONADOS****1. DO OBJETO:**

Constitui objeto deste edital a alienação dos imóveis abaixo relacionados:

Lote	Bairro	Quadra	Data	Área Terreno m <sup>2</sup>	Matrícula	Avaliação do Imóvel	Valor da Caução 5%	Situação do Imóvel
1	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	29	12	397,32	60.748	R\$ 186.300,00	R\$ 9.315,00	Vazio
2	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	32	44	1.027,26	73.129	R\$ 469.900,00	R\$ 23.495,00	Vazio
3	C.H. Maria Cecilia Serrano de Oliveira	33	48	827,26	73.130	R\$ 332.700,00	R\$ 16.635,00	Vazio
4	C.H. Parigot de Souza – Setor I & II	23	12	331,34	17.623	R\$ 134.200,00	R\$ 6.710,00	Vazio
5	Jardim João Turquino	1	19	401,46	123.170	R\$ 240.300,00	R\$ 12.015,00	Vazio
6	Jardim Leste-Oeste	2	18	119,32	89.795	R\$ 34.200,00	R\$ 1.710,00	Vazio
7	Jardim Franciscano I	2	2	146,26	39.332	R\$ 31.500,00	R\$ 1.575,00	Vazio
8	Jardim Novo Perobal	1	3	120,00	53.259	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
9	Jardim Novo Perobal	3	10	120,00	53.260	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
10	Jardim Novo Perobal	3	25	120,00	53.646	R\$ 20.300,00	R\$ 1.015,00	Vazio
11	Jardim Alto do Cafezal	10	20	200,00	56.775	R\$ 124.300,00	R\$ 6.215,00	Vazio
12	Jardim União da Vitoria I	7	33	123,45	53.258	R\$ 25.900,00	R\$ 1.295,00	Vazio
13	Jardim União da Vitoria II	3	4	120,00	54.018	R\$ 25.200,00	R\$ 1.260,00	Vazio
14	Jardim União da Vitoria II	33	26	278,88	52.748	R\$ 58.400,00	R\$ 2.920,00	Vazio

**1.1.** Caso o licitante vencedor não seja o atual ocupante do imóvel, o adquirente ficará responsável pela tomada de medidas cabíveis para sua desocupação.

**2. DA FORMA DE PAGAMENTO**

**2.1.** As propostas deverão ser apresentadas considerando o valor mínimo estipulado no item 1 deste anexo e a condição de pagamento poderá ser, a critério do proponente, conforme a seguir:

- a) **“À VISTA”**, cujo pagamento do valor ofertado deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias após a homologação e adjudicação do processo licitatório;
- b) **“PARCELADO”**, sendo a entrada de **no mínimo 5% (cinco por cento)** do valor ofertado, que deverá ser pago em até 10 (dez) dias após a homologação e adjudicação do processo licitatório, e o saldo deverá ser pago em até **240** (duzentos e quarenta) parcelas, mensais e consecutivas, corrigidas mensalmente pelo INPC (IBGE).

**2.2.** O saldo restante será cobrado através de parcelas mensais e consecutivas, à taxa de 6% a.a., taxa de administração de 8% da parcela com limite mínimo de R\$ 20,00 e máximo de R\$ 60,00, sendo as parcelas corrigidas mensalmente pelo INPC (IBGE).

**3. DA IMPORTÂNCIA DEPOSITADA A TÍTULO DE CAUÇÃO**

**3.1** Para importância recolhida a título de caução, no percentual de 5% (cinco por cento), deverá ser solicitado o boleto na sede da COHAB-LD e efetivado pagamento até **48** (quarenta e oito) horas antes da data prevista na abertura dos envelopes;

**3.2** Será devolvida a caução ao concorrente não vencedor do certame, após a homologação do mesmo, devidamente corrigida pelos índices de atualização da Caderneta de Poupança, mediante requerimento escrito a ser protocolado junto à COHAB-LD.

**3.3** Quanto ao ganhador do certame, o valor da caução será abatido no valor da entrada;

#### **4. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**4.1.** Quando o proponente optar pelo pagamento integral a vista, após a confirmação da quitação do preço ofertado, será outorgada a escritura definitiva a ser lavrada em Tabelionato de Notas de escolha do vencedor, mediante expedição de autorização de escrituração pela COHAB-LD, sendo que todos os custos inerentes serão de responsabilidade do comprador, inclusive o recolhimento do ITBI.

**4.2.** O proponente se compromete a providenciar o registro da escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias, devendo apresentar cópia da escritura registrada perante a COHAB-LD, podendo haver solicitação de prorrogação de prazo, mediante justificativa expressa, a ser acatada a exclusivo critério da COHAB-LD.

**4.3** No caso de não cumprimento do previsto no item 4.2 ou não acatamento da justificativa apresentada por parte da COHAB-LD, será providenciado o cancelamento da escritura de Compra e Venda, configurando-se o descumprimento integral do contrato, com aplicação das penalidades previstas em lei.

**4.4** Nos casos em que houver opção para pagamento a prazo, após a confirmação do pagamento da entrada ofertada, será lavrado Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel urbano, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia.

**4.5** O licitante vencedor terá um prazo de 30 dias, após homologação, para apresentar a documentação solicitada pela Seção Patrimonial, podendo ser prorrogado a critério da COHAB-LD, desde que devidamente justificado pelo ganhador, mediante apresentação documental.

**4.6.** Após coletadas as assinaturas será entregue 03 (três) vias do contrato para o ganhador com protocolo de retirada, e o mesmo terá um prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar o registro do cartório correspondente de imóveis, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias desde que justificado por requerimento protocolado na COHAB-LD. O imóvel deverá ser alienado nas condições físicas em que se encontra.

**4.7** O licitante vencedor se compromete pelo recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quando se fizer obrigatório, no momento do registro, nos termos da decisão com Repercussão Geral exarada no Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969 do Supremo Tribunal Federal – STF.

**4.8** O proponente será convocado a assinar o Contrato no prazo de 5 (cinco) dias, sendo que no caso de recusa injustificada do vencedor será caracterizada como descumprimento do contrato, aplicando-se as penalidades cabíveis.

**4.9** Todos os tributos, impostos, taxas e encargos que incidirem sobre o(s) imóvel(eis), a partir da data da escrituração ou do contrato, passarão a ser de inteira responsabilidade do COMPRADOR.

**4.10** Caso o vencedor não seja o atual ocupante do imóvel e houver resistência por parte deste em deixar o imóvel, o adquirente ficará responsável pela indenização das benfeitorias que existam sobre

o(s) terreno(s) executados pelos ocupantes, assim como pela tomada de medidas cabíveis para sua desocupação.

## ANEXO III

### DAS EXIGÊNCIAS DO CREDENCIAMENTO, DA PROPOSTA COMERCIAL E DA HABILITAÇÃO

#### 1. DO CREDENCIAMENTO

1.1. Para o **CREDENCIAMENTO**, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

- a) Tratando-se de representante legal, **o estatuto social, contrato social ou outro instrumento de registro comercial, registrado na Junta Comercial** ou outro órgão competente de acordo com a legislação aplicável, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura;
- b) Tratando-se de Pessoa Física, cópia autenticada de documento de identificação com foto.
- c) Tratando-se de procurador, a **procuração por instrumento público ou particular**, na qual constem poderes específicos para formular lances, interpor recursos, desistir de sua interposição e praticar todos os demais atos pertinentes ao certame, acompanhada do correspondente documento, dentre os indicados no inciso anterior, que comprove os poderes do mandante para a outorga. O modelo encontra-se no **item 4 do Anexo VI** deste Edital;
- d) **Declaração de Cumprimento dos Requisitos de Habilitação**. O modelo da presente encontra-se no **item 2 do Anexo VI** deste Edital;

#### 2. DA PROPOSTA COMERCIAL (ENVELOPE 01)

2.1. O envelope n.º 1 (um) da licitação deverá conter a **PROPOSTA COMERCIAL**, devendo para tanto, ser utilizado **obrigatoriamente** o modelo fornecido pela COHAB-LD, contido no **Anexo VII** deste Edital, devidamente preenchido, datilografado ou impresso, de forma clara e sem rasura, indicando os seguintes dados, **sob pena de desclassificação**:

- a) Qualificação completa do(s) proponente(s) pessoa física ou jurídica;
- b) Identificação do imóvel pretendido;
- c) Valor da oferta total, expresso em real (R\$), igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, conforme **Anexo II** deste Edital;
- d) Declaração de que se submete as normas do Edital e seus anexos.

#### 3. DA HABILITAÇÃO

3.1 O envelope n.º 2 (dois) da licitação deverá conter os documentos necessários à **HABILITAÇÃO** neste certame, sendo obrigatória a apresentação de:

##### I. **Participante Pessoa Física:**

- a) Fotocópia **autenticada** da Cédula de Identidade (RG) e do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- b) Fotocópia **autenticada** da Certidão de Nascimento ou de Estado Civil atualizada, sendo:
  - Divorciado/Separado judicialmente: Certidão de casamento com a respectiva averbação.
  - Solteiro: Certidão de Nascimento;



- Viúvo: Certidão de casamento com a respectiva averbação ou com apresentação da certidão de óbito do cônjuge.
- Casado: Certidão de casamento.
- União estável: escritura declaratória de união estável.
- c) Declaração de cumprimento dos requisitos de habilitação, podendo ser utilizado o modelo contido no **Anexo VI, item 2**;
- d) Termo de Visita ao local do imóvel e que tomou conhecimento de todas as condições do mesmo, conforme modelo contido no **Anexo VI, item 5**;
- e) Fotocópia do boleto de recolhimento da quantia de **5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel pretendido, devidamente quitado**, referente à caução, conforme estabelecido no **subitem 2.2** deste Edital;
- f) Prova de regularidade junto à Fazenda Federal, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais;
- h) Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal, devendo ser mediante apresentação de Certidão Negativa que envolva todos os Tributos (**Mobiliários e Imobiliários**).
- i) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos da Lei nº. 12.440/2011;

## **II. Participante Pessoa Jurídica:**

- a) Registro Comercial, em se tratando de empresa individual, 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 ou inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício, constando, em todos os casos, juntamente com os documentos relativos à última alteração;
- b) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;
- c) Declaração de cumprimento dos requisitos de habilitação, podendo ser utilizado o modelo contido no **Anexo VI, item 2**;
- d) Termo de Visita ao local do imóvel e que tomou conhecimento de todas as condições do mesmo, conforme modelo contido no **Anexo VI, item 5**;
- e) Fotocópia do boleto de recolhimento da quantia de **5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel pretendido, devidamente quitado**, referente à caução, conforme estabelecido no **subitem 2.2** deste Edital.
- f) Prova de regularidade junto à Fazenda Federal, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- g) Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Estadual, mediante apresentação da Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais;

h) Prova de regularidade fiscal com a Fazenda Municipal, devendo ser mediante apresentação de Certidão Negativa que envolva todos os Tributos (**Mobiliários** e **Imobiliários**), expedida como segue:

- Pelo Município do domicílio ou sede da empresa e, **também**;

- Pelo Município de Londrina, quando a empresa possuir domicílio ou sede em outro Município, de acordo com o Decreto Municipal nº 242, de 23/05/2001. Todavia, se o proponente não possuir imóvel ou estabelecimento nesta cidade de Londrina, poderá substituir a referida certidão por uma Declaração, firmada sob penas da lei, podendo ser utilizado o modelo constante no **item 1 do Anexo V** deste Edital;

i) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nos termos da Lei nº. 12.440/2011;

j) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, mediante apresentação do Certificado de Regularidade do FGTS – CRF, conforme Lei Federal nº 8.036/90;

### 3. CONSIDERAÇÕES SOBRE A DOCUMENTAÇÃO

**3.1.** Os documentos referidos neste Anexo, poderão ser **apresentados em original, cópia autenticada ou publicação em órgão da imprensa oficial**. A aceitação das certidões, quando emitidas através da Internet, fica condicionada à verificação de sua validade e são dispensadas de autenticação.

**3.2.** A documentação de que trata este Anexo deverá estar dentro do prazo de validade na data prevista para abertura das propostas no preâmbulo deste Edital, não será concedido prazo para apresentação de documentos de habilitação que não tiverem sido entregues na sessão própria, bem como não será permitida documentação incompleta, protocolo ou quaisquer outras formas de comprovação que não sejam as exigidas neste Edital. **Não serão aceitas certidões que contenham ressalvas de que “não são válidas para fins licitatórios”.**

**3.3.** Caso as certidões referidas neste Anexo não mencionem o prazo de validade, será considerado o prazo de 60 (sessenta) dias contados de sua emissão.

**3.5.** Caso a licitante seja a matriz, todos os documentos apresentados deverão estar em nome da matriz desta. Caso seja a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial desta, exceto aqueles que, pela própria natureza ou por determinação legal, forem comprovadamente emitidos apenas em nome da matriz ou cuja certidão abranja todos os estabelecimentos da empresa.

**ANEXO IV**

**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL URBANO, MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA QUE CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD e (NOME DO VENCEDOR), POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO, MODALIDADE XXXXXXXXXX.**

**Contrato: .....**

Por este instrumento particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 38, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com redação pela Lei nº 10.931, de 02 de Agosto de 2004, as partes adiante mencionadas e qualificadas tem entre si justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, mediante cláusulas e condições seguintes:

<b>A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES:</b>		
<b>1 – VENDEDORA E CREDORA FIDUCIÁRIA:</b> COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD, pessoa jurídica de direito privado, criada sob a forma de sociedade de economia mista, pela Lei Municipal 1.008, de 26 de Agosto de 1965, com sede nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco, 1.002, inscrita no CNPJ sob o número 78.616.760/0001-15, neste ato representada por seus diretores ao final nomeados, doravante denominada COHAB-LD.		
<b>2 – COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE(S):</b> ....., (QUALIFICAÇÃO COMPLETA), doravante denominado(s) DEVEDOR(ES).		
<b>B.1 - VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:</b>		
I – VALOR DA VENDA		R\$ xxxxxxxxxxxx
II – FORMA DE PAGAMENTO:		
e) Recursos próprios		R\$ xxxxxxxxxxxx
f) Financiamento concedido pela COHAB-LD		R\$ xxxxxxxxxxxx
<b>B.2 - VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO</b>		<b>R\$ xxxxxxxxxxxx</b>
<b>C – MÚTUO/RESGATE/ENCARGO MENSAL/DATAS/DEMAIS VALORES E CONDIÇÕES</b>		
1. Valor da Dívida R\$ xxxxxxxx	2. Prazo de Amortização (em meses): xxxx	3. Sist. Amortização: <b>PRICE</b>
4. Plano Reajuste: xxxxxxxx	5. Época dos Reajustes dos Encargos: <b>MENSAL</b>	6. Vencimento do 1º encargo: xx/xx/2022
7. Taxa Anual de Juros (%)		8. <b>ENCARGO MENSAL</b>
		k) Prestação
		XXX,XX



*Parágrafo Único* - As prestações e seus acessórios serão pagos na sede da COHAB-LD ou onde esta vier a indicar.

**CLÁUSULA SEXTA - JUROS CONTRATUAIS** - Sobre a quantia mutuada, até a solução final da dívida, incidirá juros remuneratórios em conformidade as taxas fixadas na letra "C", item 10, deste instrumento.

**CLÁUSULA SÉTIMA - CÁLCULO DE EVENTUAIS DIFERENÇAS DE AMORTIZAÇÃO** - Durante o curso deste contrato será mantido demonstrativo de evolução do saldo devedor, discriminativo do valor das quotas mensais de amortização, calculadas em valores suficientes para a extinção da dívida no prazo originalmente contratado ou no novo prazo contratado e também, das quotas de amortização efetivamente pagas pelo(s) DEVEDOR(ES) de modo a permitir apuração de eventuais diferenças.

*Parágrafo Primeiro*: As eventuais diferenças de que trata o "caput" desta cláusula, apuradas na primeira vez em no máximo doze meses, a critério da COHAB-LD e, a partir daí, a cada doze meses, implicarão, necessariamente, no recálculo das prestações (encargos mensais), observados os seguintes critérios e procedimentos:

I - Na insuficiência de amortização, o encargo mensal será recalculado com base no saldo devedor atualizado, mantida a taxa de juros e demais acessórios contratuais e dilatando-se o prazo quando necessário, até o limite máximo previsto neste contrato, observando o limite de comprometimento de renda.

II – Caso, após o recálculo, a quota de amortização se mantenha em nível inferior para a necessária extinção da dívida, a diferença entre o montante necessário para a extinção da mesma e o montante efetivamente pago a partir do primeiro mês do último recálculo, atualizada pelos mesmos índices aplicados ao saldo devedor, com o acréscimo dos juros contratuais, será cobrada para ser paga escalonadamente, até o final do prazo máximo contratual.

*Parágrafo Segundo*: Para pagamento da diferença de que trata o inciso "II" do parágrafo anterior, o(s) DEVEDOR(ES) poderá(ão) adotar as seguintes alternativas:

I - Pagamento direto nas apurações e no final do prazo máximo estabelecido em contrato, e/ou:

II - Contribuição voluntária para a constituição de reserva financeira a ser administrada pela COHAB-LD, observando a remuneração mínima das contas de poupança livre.

*Parágrafo Terceiro*: O prazo de doze meses referido no parágrafo primeiro poderá, no curso do contrato, ser alterado por acordo das partes.

**CLÁUSULA OITAVA - SALDO DEVEDOR RESIDUAL** – Se ao final do prazo previsto para pagamento do presente financiamento for verificado saldo residual, este será de responsabilidade exclusiva do(s) DEVEDOR(ES), que deverá resgatá-lo integralmente no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, estando sujeito esse saldo, às consequências da inadimplência e bem assim a atualização monetária e juros compensatórios, nas bases pactuadas para a correção do saldo devedor, até a sua efetiva liquidação.

**CLÁUSULA NONA - ATUALIZAÇÃO DO SALDO DEVEDOR** - O saldo devedor deste financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura deste contrato, com base no índice de atualização correspondente ao INPC (IBGE).

**CLÁUSULA DÉCIMA - QUITAÇÃO DA DÍVIDA** - Atingindo o término do prazo contratual, considerando inclusive os aumentos de número de meses provocados pela repactuação, e uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido na letra "C", item 6 deste contrato e não existindo quantias ou parcelas em atraso, a COHAB-LD dará

quitação ao(s) DEVEDOR(ES) de quem nenhuma importância poderá ser exigida com fundamento no presente.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA** - É facultada ao(s) DEVEDOR (ES), em dia com suas obrigações, a liquidação antecipada do saldo devedor.

*Parágrafo Único* - Nesse caso, o saldo devedor será atualizado de forma proporcional, com base no critério de ajuste "pro rata" vigente a época do evento, referente ao período compreendido entre a data da assinatura do contrato ou da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, e a data do evento.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA** - É assegurada, ao(s) DEVEDOR(ES) em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações, desde que a quantia a ser amortizada corresponda ao mínimo previsto, para este efeito, nas normas da legislação vigente.

*Parágrafo Primeiro* - O abatimento do montante oferecido para amortização será precedido da atualização do saldo devedor, na forma do Parágrafo Primeiro da Cláusula Décima Terceira procedendo-se, após o abatimento, a eliminação do efeito da atualização sobre o saldo remanescente, mediante divisão desse saldo pelo mesmo índice da atualização aplicado.

*Parágrafo Segundo* - O valor amortizado será, em qualquer hipótese, deduzido do saldo devedor atualizado nos termos do parágrafo anterior, ensejando sempre o recálculo da prestação e juros, ou do prazo remanescente, conforme o caso, com redução proporcional a redução do saldo devedor.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - IMPONTUALIDADE** - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, atualizada de forma proporcional, com base no critério de ajuste "pro rata" definido em legislação específica, vigente a época do evento, acrescida dos juros remuneratórios, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, exclusive.

*Parágrafo Único* - Sobre o valor apurado, de acordo com o "caput" desta cláusula, incidirão juros moratórios a razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO INADIMPLEMENTO** – O(S) DEVEDOR(ES), autoriza(m) a COHAB-LD a verificar e a trocar informações cadastrais, creditícias e financeiras sobre ele(a), como também utilizar seu endereço, inclusive eletrônico (e-mail), para envio de malas diretas, venda de produtos e serviços, catálogos e outras correspondências/informações, inclusive as promocionais próprias ou de terceiros, bem como incluir, consultar e divulgar seus dados cadastrais na Central de Riscos do Banco Central do Brasil e em boletins e/ou listas de cancelamento autorizadas pela COHAB-LD, assim como, no caso de inadimplemento, proceder ao registro desse fato na SERASA, no SPC e em outros órgãos de proteção ao crédito, ficando a cargo da COHAB-LD cancelar eventuais registros nesse sentido, sendo as despesas de responsabilidade exclusiva do(s) DEVEDOR(ES).

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** – O(s) DEVEDOR(ES) aliena(m) à COHAB-LD o imóvel ora transacionado, em garantia do cumprimento das obrigações deste contrato, conforme a Lei 9.514/97 e alterações posteriores, abrangendo acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações.



*Parágrafo Primeiro:* A propriedade fiduciária é constituída com o registro deste contrato, tornando o(s) DEVEDOR(ES) possuidor(es) direto(s) e a COHAB-LD, possuidora indireta do imóvel.

*Parágrafo Segundo:* Ao(s) DEVEDOR(ES) adimplente(s) é assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA** - A dívida será considerada antecipadamente vencida, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, ensejando a execução deste contrato, para efeito de ser exigida de imediato na sua totalidade, com todos os seus acessórios, atualizados, por qualquer dos motivos previstos em lei, e, ainda, se O(S) DEVEDOR(ES): **a)** ceder(em), alugar(em), emprestar(em) ou transferir(em) a terceiros, seus direitos e obrigações, ou prometer(em) a venda a unidade, objeto do financiamento, sem prévio e expresse consentimento da COHAB-LD; **b)** faltar(em) ao pagamento de 03 (três) ou mais prestações consecutivas; **d)** constituir(em) sobre o imóvel oferecido em garantia, novas garantias ou outros ônus reais, sem prévio e expresse consentimento da COHAB-LD; **e)** ter(em) contra si movida qualquer ação ou execução, ou, ainda decretada qualquer medida judicial que de algum modo, afete o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte; **g)** não reforçarem a garantia em virtude de depreciação ou deterioração do imóvel, depois de devidamente intimado(s); **f)** incidir(em) em insolvência; **g)** deixar(em) de apresentar(em), quando solicitado pela COHAB-LD, os comprovantes de pagamentos de impostos, taxas, tributos, encargos previdenciários e securitários que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel financiado e que sejam de sua responsabilidade; **h)** infringir(em) qualquer cláusula deste contrato de financiamento.

*Parágrafo Único* - O disposto no "caput" desta cláusula, também se aplica quando for desapropriado o imóvel dado em garantia, no todo ou em parte.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO** – A carência para expedição da intimação é de 30 (trinta) dias, contados a partir do vencimento do terceiro encargo mensal vencido e não pago.

**CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - INTIMAÇÃO** – Decorrido o prazo estipulado de carência, o DEVEDOR(ES) ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído será intimado pessoalmente, com prazo de 15 (quinze) dias para purgação da mora.

*Parágrafo Primeiro:* Purgada a mora no Registro de Imóveis, convalidará a alienação fiduciária, cabendo ao(s) DEVEDOR(ES) o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

*Parágrafo Segundo:* Eventual diferença entre o valor pago a título da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga juntamente com o encargo vincendo.

**CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** – Decorridos no mínimo 30 (trinta) dias após a expiração do prazo sem purgação da mora, a propriedade do imóvel será consolidada em nome da COHAB-LD mediante o pagamento de tributos devidos pela transmissão.

*Parágrafo Primeiro:* Até que seja efetivamente averbada a consolidação em favor da COHAB-LD, o(s) DEVEDOR(ES) pode(m) pagar as parcelas vencidas da dívida (purgar a mora) e as despesas relativas aos encargos e às custas de intimação e às necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, hipótese em que convalidará o contrato.

*Parágrafo Segundo:* Após a averbação da referida consolidação da propriedade fiduciária em nome da COHAB-LD até a data da realização do 2º leilão, é assegurado ao(s) DEVEDOR(ES) o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos, despesas, aos encargos legais, inclusive tributos, às contribuições condominiais e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de citada consolidação da propriedade fiduciária em favor da COHAB-LD, e às despesas relativas ao procedimento de cobrança e leilão.

*Parágrafo Terceiro:* O(s) DEVEDOR(ES) devem pagar os encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA - LEILÃO EXTRAJUDICIAL** – Consolidada a propriedade em nome da COHAB-LD, o imóvel será alienado a terceiros, conforme previsto no art. 27 da Lei 9514/97.

*Parágrafo Primeiro:* Para fins do leilão extrajudicial, as partes adotam os seguintes conceitos:

I – Valor do imóvel:

a) valor da avaliação constante na letra B.5, acrescidos os valores das benfeitorias existentes e que lhe integrem, atualizado monetariamente até a data do leilão, reservando-se a COHAB-LD o direito de reavaliar o imóvel; ou

b) caso o valor do imóvel estabelecido na alínea anterior seja inferior ao valor de referência para apuração do ITBI, então este será o valor mínimo estabelecido como parâmetro para efeito de venda do imóvel no primeiro leilão.

II – Valor da dívida: saldo devedor da operação de alienação fiduciária, na data do leilão, incluídos juros convencionais, penalidades e demais encargos contratuais (por exemplo, prêmios de seguro, encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais);

III – Valor das despesas: soma das importâncias dos encargos, custas de intimação e as necessárias à realização do público leilão, incluindo as despesas relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro.

*Parágrafo Primeiro:* O 1º leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados do registro da consolidação da propriedade em nome da COHAB-LD, pelo valor do imóvel.

*Parágrafo Segundo:* Se no primeiro leilão o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel conforme estipulado no item 19.1, I, a ou b, será realizado o 2º leilão nos (15) quinze dias seguintes.

*Parágrafo Terceiro:* Nos 05 (cinco) dias a contar do aperfeiçoamento da venda realizada em leilão, a COHAB-LD entregará ao(s) DEVEDOR(ES) a importância que sobrar, nela compreendendo o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida e das despesas e encargos, importando em recíproca quitação.

*Parágrafo Quarto:* No 2º leilão, na ausência de lance maior ou igual ao valor da dívida, ou na ausência de licitante será considerada extinta a dívida e exonerada a COHAB-LD da obrigação de restituição ao(s) DEVEDOR(ES) de qualquer quantia, a que título for.

*Parágrafo Quinto:* As datas, os horários e os locais do 1º leilão e do 2º, se houver, serão comunicados ao(s) DEVEDOR(ES) mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

*Parágrafo Sexto:* Extinta a dívida, dentro de 05 (cinco) dias a contar da data da realização do 2º leilão, a COHAB-LD dará ao devedor termo de quitação.

*Parágrafo Sétimo:* Consolidada a propriedade em nome da COHAB-LD, o(s) DEVEDOR(ES) lhe entregará(ão) o imóvel, livre e desimpedido, sob pena de pagamento à COHAB-LD, ou a quem vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, e valor correspondente a 1% (um por cento) do valor a que se refere o item 19.1, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária em nome da COHAB-LD até a data em que este, ou seus sucessores, vier(em) a ser imitado(s) na posse do imóvel.

*Parágrafo Oitavo:* Responde(m) o(s) DEVEDOR(ES) pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.

*Parágrafo Nono.* Não se aplica ao imóvel objeto do presente contrato o direito de preferência em favor do locatário, estabelecido pelo art. 27 da Lei 8245/91.

*Parágrafo Décimo:* Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade.

*Parágrafo Décimo Primeiro:* Será considerada ineficaz e, sem qualquer efeito, a contratação ou prorrogação de locação do imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a 01 (um) ano sem concordância por escrito da COHAB-LD.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA- DESAPROPRIAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA** – No caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a COHAB-LD receberá do poder expropriante a indenização, abatendo o valor da dívida e disponibilizando o saldo, se houver, ao(s) DEVEDOR(ES), que permanece(m) responsável(is) pelo pagamento na hipótese de indenização inferior à dívida.

Parágrafo Único. O(s) DEVEDOR(ES) declara(m)-se ciente(s) de que a desapropriação do imóvel não gera direito a indenização securitária.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - PROCURAÇÃO** - Havendo dois ou mais DEVEDOR(ES), todos se declaram solidariamente responsáveis pelas obrigações assumidas perante a COHAB-LD e constituem-se procuradores recíprocos, até o cumprimento de todas as obrigações deste contrato com poderes irrevogáveis para foro em geral e os especiais para requerer, concordar, recorrer, transigir, receber e dar quitação, desistir, receber citações, notificações, intimações, inclusive de penhora, leilão ou praça, embargar, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - IMPOSTOS E ENCARGOS** - Todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel dado em garantia ou sobre a operação objeto deste contrato, serão de responsabilidade exclusiva do(s) DEVEDOR(ES), nas épocas próprias, reservando-se a COHAB-LD o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do(s) DEVEDOR(ES) no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a COHAB-LD considerar vencida a dívida, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se o(s) DEVEDOR(ES), neste caso, a

reembolsá-la de todas as quantias despendidas para tal finalidade, atualizadas monetariamente e acrescidas dos juros estipulado neste contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - NOVAÇÃO** - A tolerância, por parte da COHAB-LD, em caráter excepcional, com respeito ao descumprimento, pelo(s) DEVEDOR(ES), das obrigações legais e contratuais, assim como as transigências tendentes a facilitar a regularização dos débitos em atraso, não constituirão novação.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DOCUMENTAÇÃO E CONDIÇÕES ESPECIAIS** – Pela(s) parte(s) foi(ram) apresentada(s) Certidão(ões)/Guia(s)Declaração(ões) a seguir referida(s):

- j)** Certidão de Inteiro Teor com respeito às alienações, ônus reais, ações pessoais reipersecutórias e prenotações, da matrícula xxx, nº. xxxxxxxxxxxx, expedida aos xx/xx/2021 e impressa por meio eletrônico, pelo 2º. Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná;
- k)** Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, sob nº. xxxxxxxxxxxx, expedida pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil aos xx/xx/xxxx, com validade até xx/xx/xxxx, em nome da VENDEDORA.

*Parágrafo Primeiro:* O(s) DEVEDOR(ES) se comprometem pelo recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quando se fizer obrigatório, no momento do registro, nos termos da decisão com Repercussão Geral exarada no Recurso Extraordinário com Agravo nº 1.294.969 do Supremo Tribunal Federal – STF.

*Parágrafo Segundo:* As partes dispensam a apresentação da Certidão Negativa Municipal e das demais Certidões Fiscais, conforme mencionadas no Decreto nº. 93.240 de 09/09/1986 e Certidões de Feitos Ajuizados, de acordo com a Lei 13.097/2015.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - OUTRAS DECLARAÇÕES** - O(S) DEVEDOR(ES) assume(m) a obrigação de comunicar à COHAB-LD eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do contrato, declarando, também, sob as penas da lei:

- a inexistência, a seu encargo, de responsabilidade oriunda de tutela, curatela ou testamentária, e que não responde(m) pessoalmente a ações reais, pessoais, reipersecutórias, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial ou concurso de credores, dívidas fiscais, penhoras ou execuções, que possam comprometer o imóvel objeto da presente transação e garantia fiduciária constituída a favor da COHAB-LD;
- a autenticidade das indicações sobre seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;
- a autenticidade das declarações que consubstanciaram as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentados no ato da proposta;
- não possuir débitos decorrentes de tributos e contribuições federais;
- não se encontra vinculado à previdência social como empregador ou produtor rural ou que está isento da apresentação da Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, conforme Decreto-Lei no. 1.958, de 09/09/82.

*Parágrafo Primeiro:* As partes declaram que não houve intermediação imobiliária de pessoa física ou jurídica na presente transação, em atendimento a Lei Estadual 19.428/2018.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - REGISTRO** - As partes, autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a fazer averbações, registros e cancelamentos necessários à perfeita formalização deste instrumento.

*Parágrafo único:* O(s) DEVEDOR(ES) obrigam-se a apresentar exemplar, devidamente registrado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de assinatura do presente contrato, podendo ser prorrogado por mais 30 (trinta) dias, desde que justificado por requerimento protocolado na COHAB-LD, sendo que após referido prazo é facultado à COHAB-LD considerar vencida a dívida ou registrar o contrato, para posterior reembolso pelo(s) DEVEDOR(ES).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - No ato de registro do presente contrato, identificada pelo Cartório de Registro de Imóveis declaração de indisponibilidade de bens vinculada ao CPF do(s) DEVEDOR(ES) e/ou no Cadastro Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, nos termos do Provimento n.º 39/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça/Conselho Nacional de Justiça – CNJ, o contrato não poderá ser registrado e ficará resolvido de pleno direito.

*Parágrafo Único:* Da resolução do presente contrato pela indisponibilidade de bens, a COHAB-LD ressarcirá o(s) DEVEDOR(ES) dos valores porventura despendidos com o encargo mensal, a saber: amortização, se houver, e juros, exceto o prêmio de seguro por ter cobertura vigente a partir do primeiro pagamento, a Tarifa de Administração do contrato e a Tarifa de Avaliação de Bens Recebidos em Garantia que suportam os custos operacionais incorridos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - QUIESCÊNCIA DO CONTEÚDO CONTRATUAL** – O(s) DEVEDOR(ES) declara(m), que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está(ão) ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais.

**CLÁUSULA TRIGÉSIMA - SUCESSÃO E FORO** - As partes obrigam-se por si e seus sucessores, ao fiel cumprimento do que ora ficou ajustado, elegendo o FORO da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato. E, por estarem assim justos e contratos, assinam o presente contrato em 03 (três) vias, de igual teor e para um só efeito legal, na presença de duas testemunhas, rubricando-se todas suas folhas, e dispensando-se os reconhecimentos de firmas, conforme dispõe o inciso “V” do art. 221 da Lei nº. 6.015 de 31/12/1973.

Londrina, xx de xxxxxxxxxx de 202x

**Pela COHAB-LD:**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Administrativo Financeiro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Presidente

*Procuradoria Jurídica*

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Devedor (es)*

**Testemunhas:**



ANEXO V

**MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD E \_\_\_\_\_, POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO XXXXXXXXX – COHAB-LD.**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato, de um lado, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade de economia mista pela Lei Municipal nº 1.008 de 26 de agosto de 1965, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.616.760/0001-15, com sede nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco nº 1.002, Centro, neste ato representada por seus Diretores Presidente e Diretor Administrativo-Financeira), respectivamente, (*Qualificar Diretores*), ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COHAB-LD** e, de outro lado, (*Qualificar Licitante e cônjuge, se casado*), neste ato representada por (*Qualificar o Representante, no caso de Pessoa Jurídica*), doravante denominada simplesmente **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, nos termos da licitação XXXXXXXXX, fundamentado no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD, Lei Federal 13.303/16 e subsidiariamente na Lei Federal nº 8.666/1993 e alterações posteriores, que, ao final, este subscrevem, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato, nas seguintes Cláusulas e Condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO.**

Constitui objeto do presente Contrato a alienação do imóvel denominado (descrever o imóvel)

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO.**

Pelo imóvel descrito na Cláusula Primeira o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** pagará o valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**Parágrafo Primeiro:** O valor descrito no caput desta cláusula será pago até o dia \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

**Parágrafo Segundo:** Todos os tributos, impostos, taxas e encargos que incidirem sobre o(s) imóvel(eis) descrito(s) nesta Cláusula, passarão a ser de inteira responsabilidade do **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, a partir da assinatura do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO.**

A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pela COHAB-LD, através de seus empregados, nomeados por Portaria, os quais anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.

**Parágrafo único:** As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização do Contrato, deverão ser solicitadas à Diretoria da Companhia de Habitação de Londrina – COHAB-LD, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

**CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS.**

A escritura definitiva do imóvel somente será outorgada ao **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, constatada pela COHAB-LD, a devida quitação.



#### CLÁUSULA QUINTA – DA RESCISÃO.

O **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** que deixar de cumprir qualquer cláusula do presente Contrato, poderá tê-lo rescindido, a critério da COHAB-LD, principalmente, se vier a ocorrer:

- O não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- Razões de interesse público e exaradas no processo administrativo a que se refere a alienação;
- Outras hipóteses previstas na Lei Federal nº. 13.303/16 e no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD;

**Parágrafo Primeiro** - Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

**Parágrafo Segundo** - A rescisão poderá ser:

- Determinada por ato unilateral e escrito da COHAB-LD;
- Amigável, por acordo entre as partes, não isentando o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** do pagamento antecipado das parcelas vencidas;
- Judicial.

**Parágrafo Terceiro** - Ocorrendo motivo que justifique e aconselhe, atendido em especial interesse da COHAB-LD, poderá o presente Contrato ser rescindido por mútuo acordo, recebendo o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** o valor já pago até a data da rescisão, excluída sempre qualquer indenização por parte da COHAB-LD.

**Parágrafo Quarto** - A rescisão ou revogação acarretará:

- Desocupação imediata do imóvel e o pagamento de valores de multas e outros encargos devidos;
- Retenção dos valores pagos, bem como incorporação de eventuais edificações feitas sobre o imóvel.

**Parágrafo Quinto** - A tolerância por parte da COHAB-LD quanto ao descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato e no Edital de Licitação, não será entendida como novação ou renúncia, podendo exercer seus direitos a qualquer tempo.

#### CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES.

Não cumpridas quaisquer das obrigações retro estabelecidas, poderá importar em rescisão contratual, independentemente de notificação, ou medidas judiciais, sem direito o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** à restituição da importância de 5% (cinco por cento) depositada a título de caução, especificada no **item 2.3** do Edital de Licitação. O qual será convertido em multa.

**Parágrafo Primeiro** - Quando o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** der causa à rescisão do Contrato, além da perda da caução prevista no *caput* da Cláusula Sexta, que será convertida em multa, ficará sujeito a uma das seguintes sanções, garantido sempre o direito ao contraditório e a ampla defesa:

- Advertência;
- Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a COHAB-LD, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

**Parágrafo Segundo** - A rescisão do Contrato, quando motivada por qualquer dos itens relacionados nesta Cláusula, implicará a apuração de perdas e danos e sujeitará o **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR** à retenção dos créditos decorrentes deste Contrato até o limite dos prejuízos causados à COHAB-LD, sem embargos da aplicação das demais penalidades previstas neste instrumento e providências legais cabíveis.

**CLÁUSULA SÉTIMA - DO FORO.**

Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda.

E, por assim estarem justos e acertados, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Londrina, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Administrativo Financeiro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Presidente

**COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**

**TESTEMUNHAS:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Vistado sob o aspecto formal, nos termos do artigo 14 do Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD

**ANEXO VI**

MODELOS DE DECLARAÇÕES E PROCURAÇÕES

**1. DECLARAÇÃO DE QUE NÃO POSSUI ESTABELECIMENTO NEM PROPRIEDADE IMÓVEL NO MUNICÍPIO DE LONDRINA/PR (SOMENTE PARA LICITANTES QUE TENHAM SEDE OU DOMICÍLIO EM OUTRO MUNICÍPIO):**

DECLARAÇÃO

A empresa licitante \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº. \_\_\_\_\_ com domicílio (ou sede) na cidade de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, endereço \_\_\_\_\_ através de seu representante legal (no caso de pessoa jurídica) \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob nº. \_\_\_\_\_, DECLARA, sob as penas da lei e para os fins de participação na licitação modalidade **LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO (MDC) Nº. 05/2023 – COHAB-LD**, que **não possui estabelecimento nem propriedade imóvel no Município de Londrina.**

Por ser verdade, firmo a presente.

Local e data.

Assinatura

Nome do Licitante ou Representante Legal

**2. DECLARAÇÃO DE QUE CUMPRE PLENAMENTE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:**

DECLARAÇÃO

A empresa licitante \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº. \_\_\_\_\_ com domicílio (ou sede) na cidade de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, endereço \_\_\_\_\_ através de seu representante legal (no caso de pessoa jurídica) \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob nº. \_\_\_\_\_, DECLARA, sob as penas da lei e para os fins de participação na licitação modalidade **LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO (MDC) Nº. 05/2023 - COHAB-LD**, que **CUMPRE PLENAMENTE OS REQUISITOS DE HABILITAÇÃO** descritos no Edital.

Por ser verdade, firmo a presente.

Local e data.

Assinatura

Nome do Licitante ou Representante Legal

**3. “TERMO DE RENÚNCIA DE PRAZO RECURSAL”:**

AO  
SENHOR PRESIDENTE DA COMISSÃO DE LICITAÇÃO  
COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA – COHAB-LD.

Referente à **LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO (MDC) Nº. 05/2023 - COHAB-LD**  
(DESCREVER O OBJETO CONFORME CONSTA DO EDITAL MDC 05/2023)

O representante da empresa \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº. \_\_\_\_\_, Sr. \_\_\_\_\_, portador do CPF nº. \_\_\_\_\_, com plenos poderes para decidir sobre assuntos relativos à **LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO (MDC) Nº. 05/2023 - COHAB-LD**, vem respeitosamente à Vossa Senhoria, renunciar expressamente ao seu direito em interpor recurso e a todos os meios cabíveis para a reargumentação de qualquer razão, quanto à fase de habilitação da presente licitação.

Local e data

Assinatura  
Nome do Licitante ou Representante Legal

#### **4. PROCURAÇÃO:**

#### PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração e pela melhor forma de direito, a empresa licitante \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ nº. \_\_\_\_\_ com domicílio (ou sede) na cidade de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, endereço \_\_\_\_\_ através de seu representante legal (no caso de pessoa jurídica) \_\_\_\_\_, portador da CI/RG nº. \_\_\_\_\_ e inscrito no CPF sob nº. \_\_\_\_\_, residente e domiciliado em \_\_\_\_\_, nomeia e constitui seu bastante procurador, o Sr. \_\_\_\_\_, estado civil, profissão, portador da CI/RG nº. \_\_\_\_\_, e do CPF nº. \_\_\_\_\_, a quem são conferidos poderes para representar a empresa outorgante na licitação modalidade **LICITAÇÃO MODO DE DISPUTA COMBINADO (MDC) Nº. 05/2023 - COHAB-LD**, instaurado pela COHAB-LD, em especial para firmar declarações e atas, negociar os valores propostos, interpor ou desistir da interposição de recursos e praticar todos os demais atos pertinentes ao certame acima indicado.

Local e data.

Assinatura  
Nome do Responsável pela Outorga  
**(reconhecer firma)**

#### **5. DECLARAÇÃO DE VISTORIA DO IMÓVEL:**

O licitante \_\_\_\_\_, inscrito no CPF/CNPJ nº. \_\_\_\_\_ com domicílio (ou sede) na cidade de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_, endereço \_\_\_\_\_ através de seu representante legal (no caso de pessoa jurídica) \_\_\_\_\_, inscrito no CPF sob nº. \_\_\_\_\_, **DECLARA**, para os devidos fins de participação no Edital de **MDC 05/2023 – COHAB-LD**, relativo a (DESCREVER O OBJETO CONSTANTE DO PRESENTE EDITAL), que o visitou o(s) imóvel(eis) localizado(s) no(s) \_\_\_\_\_, nesta cidade de Londrina/PR, e que tomou ciência de todas as condições do(s) mesmo(s), aceitando a(s) sua(s) alienação(ões) nas condições em que se encontram.

Local e data.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante legal do licitante  
Nome por extenso do representante legal do licitante

## ANEXO VII

## MODELO DE PROPOSTA DE PREÇO

## 1 - IDENTIFICAÇÃO DO PROPONENTE.

Nome do proponente		CPF/CNPJ	
Endereço		Complemento	
CEP	Cidade	UF	Bairro
Telefone residencial	Telefone comercial	Celular	e-mail
( )	( )	( )	
Nome do cônjuge		CPF	

## 2 – IMÓVEL PRETENDIDO.

Lote nº	Local do imóvel

## 3 – VALOR OFERTADO E FORMA DE PAGAMENTO

( ) A VISTA ( ) PARCELADO

Valor da Proposta (R\$)
R\$ _____ ( _____ )

## 4- FORMA DE PARCELAMENTO

ENTRADA (%) do valor ofertado	Quantidade de parcelas
% ( xxxx por cento)	

## 5 – DECLARAÇÃO.

A proponente signatária desta PROPOSTA declara conhecer e acatar as condições e normas inseridas no Edital de **MDC 05/2023**, bem como aceitá-las para todos os efeitos legais, inclusive quanto aos prazos e condições da alienação estabelecidas no referido Edital e seus Anexos.

Declaro, ainda, não ser empregado ou dirigente da COHAB-LD, bem como seu cônjuge e/ou companheiro. Declaro, ainda, não possuir familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; cargo comissionado que atue na área que realiza a licitação; autoridade da COHAB/LD hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

	,	de		de	
--	---	----	--	----	--

Local/data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Proponente