

**SÃO PAULO URBANISMO**

Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP

**EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 001/SP-URB/2024****PROCESSO SEI Nº 7810.2024/0001240-7**

**OBJETO:** Recebimento de doação de bens e serviços concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima (OUCFL)

A **SAO PAULO URBANISMO (SP-URBANISMO)**, inscrita no CNPJ-MF sob o nº 43.336.288/0001-82, torna público que se acha aberto, com fulcro no Decreto Municipal nº 58.102 de 23 de fevereiro de 2018 e suas alterações, a quem possa interessar, que a partir da data da publicação deste edital, **até o dia 09 de setembro de 2024**, receberá inscrições de pessoas físicas ou jurídicas que tenham interesse em doar para a Municipalidade os bens, direitos e serviços listados no ANEXO II que contribuirão para instrução do Prospecto de Distribuição de Certificado de Potencial Adicional de Construção— CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO, conforme condições e exigências estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**I. OBJETO**

O objeto deste chamamento é o recebimento de doação de bens e serviços listados no Anexo II concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

**II. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

Qualquer pessoa física maior de 18 anos ou pessoa jurídica, nacional ou estrangeira em situação regular no país, grupo de pessoas físicas e/ou jurídicas nacionais e/ou estrangeiras em situação regular no país, poderá apresentar proposta para os fins do presente Chamamento Público, desde que apresentados os documentos exigidos e atendidas às demais normas preconizadas neste edital.

**III. IMPEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO DO CHAMAMENTO**

3.1 Estarão impedidas de participar do procedimento e, conseqüentemente, realizar doações:

I - de pessoas físicas definitivamente condenadas:

- a) por ato de improbidade administrativa;
- b) por crime contra a Administração Pública;

II - de pessoas jurídicas:

- a) declaradas inidôneas, suspensas ou impedidas de contratar com a Administração Pública;
- b) definitivamente condenadas;
- c) por ato de improbidade administrativa;
- d) em processos de apuração de responsabilidade pela prática de atos contra a Administração Pública, nacional ou estrangeira, nos termos da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
- e) quando caracterizado conflito de interesses;
- f) quando o recebimento gerar obrigação futura de contratação para fornecimento de bens, insumos e peças de marca exclusiva, e de serviços por inexigibilidade de licitação;

III - quando o recebimento do bem ou serviço, pela específica situação em que se encontra, gerar despesas extraordinárias, presentes ou futuras, que tornem antieconômica a doação.

**IV - DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS**

4.1. Os interessados deverão encaminhar a seguinte documentação por meio do endereço eletrônico [licita@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:licita@spurbanismo.sp.gov.br).

- a) Proposta de doação do bem(ns), direito(s) ou serviço(s), com a sua(s) especificação(ões) e valor(es) estimado(s) conforme contido no ANEXO I;
- b) cópia do R.G. e CPF, se pessoa física;
- c) cópia de Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral de Pessoa Jurídica, se pessoa jurídica;
- d) no caso de doação de bens, cópia dos documentos fiscais ou declaração do proponente atestando a propriedade legítima do objeto.

4.2. Não serão aceitos documentos rasurados.

**V – DA AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS**

5.1. A avaliação de pertinência das propostas apresentadas à elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima será feita pela Comissão de Avaliação das Doações.

5.2. São atribuições da Comissão de Avaliação das Doações:

- a) receber os documentos de inscrição, analisar sua compatibilidade com os termos do edital, deferindo ou indeferindo a inscrição;
- b) iniciar os respectivos processos eletrônicos;
- c) consultar, se necessário, os órgãos municipais ou áreas pertinentes acerca do interesse na aceitação da proposta apresentada, com prazo de 03 (três) dias úteis para manifestação;
- d) solicitar ao Proponente ou às unidades e órgãos municipais informações e documentos complementares;
- e) publicar comunicado no D.O.C, contendo, no mínimo, número do processo, nome do proponente e objeto da doação, concedendo prazo de 05 (cinco) dias úteis para eventual manifestação acerca da intenção de doação apresentada;
- f) encaminhar o processo, após devida instrução, à Gerência Jurídica da SP-URBANISMO, para análise jurídica da proposta e, posteriormente, à autoridade competente para homologação do resultado e despacho autorizatório previsto no artigo 28, do Decreto Municipal nº 58.102/18 para o recebimento da doação.

**VI - DA FORMALIZAÇÃO DAS DOAÇÕES.**

6.1. O recebimento do bem(ns), direito(s) ou serviço(s) será formalizado mediante Termo de Doação conforme disposto no artigo 26, do Decreto Municipal nº 58.102/18 e, no caso de doações de pequeno vulto, mediante declaração firmada pelo doador, conforme permite o parágrafo único do mesmo artigo. O modelo do Termo de Doação encontra-se no ANEXO III deste Edital, mas poderá sofrer alterações conforme as peculiaridades do objeto a ser doado.

6.2. Fica vedada a utilização, pelos doadores, para fins publicitários, das doações, podendo, contudo, ser autorizada a menção informativa da doação no site oficial do doador e a inserção do nome do doador no objeto doado ou, ainda, em material de divulgação do evento ou projeto, obedecidas as restrições legais aplicáveis ao caso concreto, em especial no que diz respeito ao uso de bens públicos e à proteção da paisagem urbana.

**VII - DISPOSIÇÕES GERAIS**

7.1 As comunicações com os proponentes serão realizadas, preferencialmente, por intermédio de mensagem endereçada ao correio eletrônico informado na proposta apresentada.

7.2. Eventuais dúvidas ou solicitação de esclarecimentos complementares deverão ser formulados por escrito e transmitidos via e-mail, endereçados a [licita@spurbanismo.sp.gov.br](mailto:licita@spurbanismo.sp.gov.br).

7.3. Os casos omissos serão apreciados e decididos pela Comissão de Avaliação e pela legislação vigente.

**VII. ANEXOS DESTE EDITAL**

**ANEXO I** - Modelo de Proposta;

**ANEXO II** - Descrição da Relação de Bens, direitos e serviços de Interesse;

**ANEXO III** - Minuta de Termo de Doação.

São Paulo, 30 de Agosto de 2024.

**FELIPE SCIGLIANO PEREIRA**  
Diretor de Infraestrutura e Operações (DIP)

---

**ANEXO I****MODELO DE PROPOSTA****DADOS DO(S) PROPONENTE(S)**

NOME:

R.G./CNPJ:

ENDEREÇO:

NÚMERO:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CEP:

MUNICÍPIO:

UF:

DDD TELEFONE:

CORREIO ELETRÔNICO DO PROPONENTE:

OBJETO DA PROPOSTA DE DOAÇÃO: bens e serviços listados no Anexo II concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

E, por ser expressão da verdade, declaro que li o Edital de Chamamento Público Específico e seus anexos, e concordo com todos os seus termos.

Local e data:

Nome:

RG/CPF:

## ANEXO II

### DESCRIÇÃO DA RELAÇÃO DE BENS, DIREITOS E SERVIÇOS DE INTERESSE.

#### 1. OBJETO A SER DOADO

Estudo de viabilidade econômica e financeira, de acordo com os requisitos da ABNT NBR 14.653-1 e normas correlatas, a Instrução CVM nº 84, de 23 de março de 2022, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima — OUCFL, Leis 11.732/1995, 13.769/2004 e 18.175/2024, pela Resolução SMUL/CTLU nº 14 de 10 de dezembro de 2018 e pelo decreto 53.094 de 19 de abril de 2012, que servirá de subsídio para balizar a tomada de decisão no valor mínimo dos CEPACs e da quantidade de estoque que deverá ser ofertada na nova distribuição a ser protocolada na Comissão de Valores Mobiliários, conforme referido nos Arts. 10 e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, especialmente o inciso IX.

#### 2. JUSTIFICATIVA

Conforme determina o inciso IX do artigo 11 da Instrução CVM Nº 84, de 31 de março de 2022, abaixo transcrito:

*“Art. 11. O Prospecto deverá apresentar pelo menos:*

*IX - estuda de viabilidade, contendo pelo menos as seguintes informações: valor de mercado dos imóveis contidos no perímetro da Operação, efeito das intervenções sobre os imóveis, análise da demanda por adicionais de construção na área, estudo de impacto ambiental e de vizinhança e forma de determinação da quantidade máxima de CEPAC que poderá ser emitida no âmbito da operação.”*

Considerando que cabe a SP URBANISMO, como gestora da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, elaborar o Prospecto da Operação Urbana Consorciada e atualizá-lo a cada nova distribuição de CEPAC, de forma a acompanhar a evolução dos valores de terreno, a demanda por ACA - Área de Construção Adicional e a evolução do preço do CEPAC- Certificado de Potencial Adicional de Construção;

Considerando que cabe a SP URBANISMO, além de acompanhar a evolução do preço dos CEPAC, garantir a manutenção da capacidade de absorção desses títulos nos valores de comercialização dos empreendimentos, de forma a mantê-los atrativos ao mercado imobiliário;

Considerando que cabe a SP URBANISMO o cumprimento do programa de obras e intervenções previstas na respectiva distribuição, viabilizando os recursos necessários para tal fim, originados pela venda de CEPAC;

A elaboração dos Estudo de viabilidade Econômico-financeira, é indispensável não apenas para atender as disposições da Instrução CVM nº 84, bem como para coligir, organizar e sistematizar as informações mercadológicas necessárias que permitirão a equipe técnica interna da SP URBANISMO deliberar sobre as quantidades de CEPAC e de área adicional de construção a serem oferecidas na distribuição, de forma a propiciar a arrecadação de valores necessários para o custeio de obras e intervenções previstas no programa de obras previamente aprovado pelo Grupo de Gestão.

#### 3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS A SEREM DOADOS

3.1. O serviço de consultoria deverá compreender:

- i) relatório técnico de viabilidade econômica e financeira da Operação;
- ii) apresentação do relatório; e
- iii) entrega do banco de dados levantado e utilizado para o estudo.

3.1.1. O estudo de viabilidade econômica e financeira da OUCFL deverá contemplar os seguintes itens:

3.1.1.1. Breve apresentação da Operação

- Perímetro, setores, regramento urbanístico.
- Histórico dos leilões de CEPAC, consumo dos estoques de potencial construtivo, quadro atual de estoques e títulos em posse de terceiros.

3.1.1.2. Análise da demanda por área computável: capacidade de absorção do mercado por área computável dentro do perímetro da Operação.

- Produção/consumo de área computável ao longo dos anos agregado e por tipologias (residencial, não residencial e HIS).

- Projeção de produção/consumo de área computável para os próximos 20 anos agregado e por tipologias.

#### 3.1.1.3. Oferta potencial de área computável

- Consulta da metragem de terrenos por uso (lotes vagos, residencial horizontal, residencial vertical, comércio horizontal, etc).
- Cálculo da metragem de terrenos transformáveis.
- Mensuração da oferta potencial de área computável.

#### 3.1.1.4. Projeção da distribuição espacial da produção e demanda por Títulos

- Projeção de produção/consumo anual por setor da Operação.
- Considerações sobre possíveis impactos das intervenções sobre o market-share de produção imobiliária por setor.
- Demanda projetada por CEPAC de acordo com a produção imobiliária e os fatores de equivalência dos diferentes setores e usos.

#### 3.1.1.5. Calibragem do preço do CEPAC

- Construção de empreendimentos paradigma
- Pesquisa de preços de terreno
- Inferência de preços de terreno por modelagem hedônica
- Confronto dos resultados da pesquisa com preços calculados pelo método involutivo
- Pesquisa de produto: tipologias lançadas
- Pesquisa de preços de imóveis
- Detalhamento dos custos de construção
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários de acordo com o preço do CEPAC.

#### 3.1.1.6. Projeção de receita

- Avaliação do estoque de potencial construtivo
- Considerações sobre a demanda por títulos
- Projeção de receita com o leilão de CEPAC
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções

#### 3.1.2. Apresentação do relatório técnico à equipe da SP-Urbanismo.

#### 3.1.3. Entrega do banco de dados levantado na pesquisa com informações sobre terrenos, unidades residenciais e comerciais em meio digital.

### 4. PARÂMETROS DOS SERVIÇOS TÉCNICOS DOADOS

#### 4.1. Normas e Regulamentações de Referência

4.1.1. Os estudos técnicos deverão ser elaborados à luz da regulação urbanística brasileira e do regramento urbanístico municipal, em especial:

- a) Lei Federal nº 10.257 de 2001, que institui o Estatuto da Cidade;
- b) Lei Municipal nº 16.050 de 2014, que institui o Plano Diretor Estratégico;
- c) Lei Municipal nº 16.402 de 2016, que disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo e
- d) Leis Municipais nºs 11.732/1995, 13.769/2004 e 18.175/2024 e decretos correlatos, que estabelecem diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

4.1.2. As análises e avaliações deverão considerar:

- a. As Instruções da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução CVM nº 84 de 31 de março de 2022, alterações posteriores e normas correlatas;
- b. As normas e recomendações para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia da São Paulo (IBAPE);
- c. Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial: NBR 14653-1 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais), NBR 14653-2 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos), NBR 14.653-4 (Avaliação de Bens: Empreendimentos) e NBR 12.721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio — Procedimento).

#### 4.2. Formato de Apresentação

4.1. Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

4.2. Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, A3 e/ou A1, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3, sendo que os mapas com outros formatos deverão constituir volume à parte encadernado. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.

4.3. Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital, gravados em CD.

4.4. No momento de emissão da versão final dos produtos, deverá ser encaminhado o respectivo registro/anotação de responsabilidade técnica referente ao trabalho, de acordo com as normas do conselho profissional.

**5. PRAZO**

5.1. 45 (quarenta e cinco) dias, contados da assinatura do termo de doação, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

**ANEXO III****MINUTA DE TERMO DE DOAÇÃO****TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS QUE ENTRE SI CELEBRAM SÃO PAULO URBANISMO (SP-URBANISMO) E (DOADOR)****TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS Nº \_\_\_\_/2024****PROCESSO SEI Nº 7810.2024/0001240-7****CHAMAMENTO PÚBLICO nº 001/SP-URB/2024**

A **SÃO PAULO URBANISMO (SP-URBANISMO)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.336.288/0001-82, com sede nesta Capital na Rua São Bento, nº 405 — 16º andar, Centro, São Paulo, SP, CEP: 01008-906, neste ato, representada por seu Presidente, **Sr. Pedro Martin Fernandes** e por seu Diretor de Infraestrutura e Operações (DIP), **Sr. Felipe Scigliano Pereira**, doravante denominada **DONATÁRIA** e, do outro lado, **DOADOR** (qualificação completa), doravante denominada **DOADOR(A)**, celebram entre si o presente **TERMO DE DOAÇÃO SEM ENCARGOS**, com base nas disposições dos artigos 538 a 554 do Código Civil Brasileiro e do Decreto Municipal nº 40.384/01, na conformidade das condições e cláusulas seguintes:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO**

1.1. O objeto do presente Termo consiste na doação, sem encargos, pela **DOADORA**, de Estudo de viabilidade econômica e financeira, de acordo com os requisitos da ABNT NBR 14.653-1 e normas correlatas, a Instrução CVM nº 84, de 23 de março de 2022, no âmbito da Operação Urbana Consorciada Faria Lima — OUCFL, Leis 11.732/1995, 13.769/2004 e 18.175/2024, pela Resolução SMUL/CTLU nº 14 de 10 de dezembro de 2018 e pelo decreto 53.094 de 19 de abril de 2012, que servirá de subsídio para balizar a tomada de decisão no valor mínimo dos CEPACs e da quantidade de estoque que deverá ser ofertada na nova distribuição a ser protocolada na Comissão de Valores Mobiliários, conforme referido nos Arts. 10 e 11 da Instrução CVM nº 84/2022, especialmente o inciso IX.

**CLÁUSULA SEGUNDA - DA DESTINAÇÃO DO SERVIÇOS**

2.1. Os serviços discriminados na Cláusula Primeira serão incorporados ao patrimônio da **DONATÁRIA** e destinados à instruir o Prospecto de Distribuição de Certificado de Potencial Adicional de Construção — CEPAC da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA ENTREGA DOS SERVIÇOS**

3.1. A posse, direito e domínio sobre os serviços serão transferidos à **DONATÁRIA** quando da entrega dos serviços.

**CLÁUSULA QUARTA – DA ANTICORRUPÇÃO**

4.1. Para a execução deste Termo, nenhuma das partes poderá oferecer dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma (artigo 3º, 91º-A, do Decreto municipal nº 44.279/03).

**CLÁUSULA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

5.1. A **DONATÁRIA** declara que aceita a doação em todos os seus termos.

5.2. As despesas com o transporte dos bens correrão por conta da **DOADORA**.

5.3. O presente termo passa a vigorar entre as partes na data de sua assinatura, sendo seu extrato publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo - DOC.

Como prova de assim haverem ajustado as condições acima descritas é lavrado este Termo de Doação sem encargos, o qual é assinado em 03 (três) vias de igual teor e forma, pelas partes e testemunhas.

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

**Pela SP-URBANISMO - DONATÁRIA**

**PEDRO MARTIN FERNANDES**  
Presidente

**FELIPE SCIGLIANO PEREIRA**  
Diretor de Infraestrutura e Operações (DIP)

**Pela XXXXXXXXXXXX - DOADOR**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Cargo

**TESTEMUNHAS**

1ª TESTEMUNHA

2ª TESTEMUNHA



**FELIPE SCIGLIANO PEREIRA**  
**Diretor(a) de Infraestrutura e Operações**  
Em 30/08/2024, às 18:03.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **109671460** e o código CRC **7C2A4BD1**.

---