

MINUTA DE CONTRATO

CONCORRÊNCIA: _____

PROCESSO: _____

CONTRATO: _____

Termo de contrato DE MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado entre o Município de _____ e a Incorporadora _____, tendo por objeto alienação de imóvel público mediante processo de incorporação imobiliária no âmbito do Programa NOSSA CASA, em articulação com o Programa Casa Verde e Amarela, conforme Concorrência nº _____

O Município de _____, inscrito no CNPJ sob nº _____, cuja Prefeitura tem sede no endereço _____, doravante designado “MUNICÍPIO”, neste ato representado(a) pelo seu Prefeito Senhor(a) _____, RG nº _____ e CPF nº _____, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede em _____, a seguir denominada “INCORPORADORA”, neste ato representada pelo Senhor(a) _____ portador do RG nº _____ e CPF nº _____, em face da adjudicação efetuada na Concorrência indicada em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às normas da Lei Federal 8.666/1993, Lei Federal 4.591/1964 e Decreto Estadual 64.419/2019 e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie, mediante as seguintes cláusulas e condições que reciprocamente

outorgam e aceitam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

Constitui objeto do presente contrato a implantação de empreendimento imobiliário vertical no imóvel situado na rua _____, bairro, registrado no _____ Oficial de Registro de Imóveis de _____, sob a matrícula nº _____, de propriedade do MUNICÍPIO para produção e alienação de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária, parte delas destinadas à demanda pública, através de mandato outorgado à INCORPORADORA e construtora na forma do §1º do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade “Municípios”, conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019 e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência da Concorrência em epígrafe e que também constitui anexo do presente ajuste, assim como demais documentos constantes do processo administrativo em epígrafe.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel foi avaliado em R\$ _____ [VALOR POR EXTENSO], conforme laudo de avaliação _____, datado de _____ e sua alienação foi autorizada pela Lei Municipal _____.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O objeto contratual executado deverá atingir o fim a que se destina, com a eficácia e a qualidade requeridas.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

A incorporação imobiliária veiculada no presente ajuste, na modalidade de incorporação por mandato regida pelo artigo 31, alínea b, §1º da Lei Fed. 4.591/1964, envolve a implantação de empreendimento habitacional contemplando a produção de, no mínimo, _____ [POR EXTENSO] unidades habitacionais e seus respectivos equipamentos urbanos, estes quando houver, tudo conforme descrito no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe, no imóvel inteiramente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, dívidas, dúvidas ou litígios, ações judiciais e

extrajudiciais, identificado na cláusula primeira, cedido pelo MUNICÍPIO, seu legítimo proprietário.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A remuneração do MUNICÍPIO pelo mandato outorgado à INCORPORADORA para implantação do empreendimento imobiliário no imóvel acima identificado ocorrerá através da disponibilização de ____ [NÚMERO DE UNIDADES POR EXTENSO, INCLUINDO EVENTUAL FRAÇÃO NUMÉRICA DA PROPOSTA INDICADA NA LICITAÇÃO] unidades habitacionais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à demanda pública, comercializadas a “preço social” e denominadas “unidades sociais”, cada uma delas com 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, perfazendo uma área útil mínima interna de _____ [ÁREA EM METROS QUADRADOS POR EXTENSO], com direito a uma vaga indeterminada para veículos de passeio, com memorial descritivo e padrão de qualidade de acabamento idêntico às demais unidades do respectivo empreendimento adiante referidas como “unidades de mercado”, sendo que eventual fração numérica corresponderá a um valor equivalente proporcional ao “preço social” que será utilizado como subsídio aos adquirentes das “unidades sociais”, tudo conforme as especificações técnicas constantes do Termo de Referência previsto na Concorrência em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO

As “unidades sociais” deverão respeitar critérios de equidade em relação às “unidades de mercado” adiante referidas no que diz respeito a posição das mesmas no empreendimento, isto é, em relação a distância da portaria e posicionamento nas quadras, quando se tratar de empreendimento horizontal, e em relação aos andares e faces de fachadas, quando se tratar de empreendimento vertical, o que, posteriormente, deverá ser formalizado no Memorial de Incorporação a ser depositado no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

PARÁGRAFO TERCEIRO

As “unidades sociais” serão oferecidas pela INCORPORADORA somente a pretendentes com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro e de acordo com a ordem classificatória

decorrente dos sorteios realizados pelo MUNICÍPIO, contemplando tanto a demanda pública da cota municipal, esta originada diretamente pelo MUNICÍPIO, como a demanda pública das demais cotas (idosos, deficientes, policiais e geral), estas originadas pelo cadastramento no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA, todas por um “preço social” unitário de R\$ _____ [POR EXTENSO], observando o disposto no parágrafo décimo segundo, até completar toda a disponibilidade de “unidades sociais” pactuadas, conforme estabelecido no Edital da Concorrência em epígrafe.

PARÁGRAFO QUARTO

O valor do salário mínimo que servirá de referência para enquadramento dos pretendentes aptos a concorrer as “unidades sociais” será aquele vigente na data da análise cadastral de cada pretendente pelo Agente Financeiro, para sua análise de crédito e eventual concessão de financiamento imobiliário.

PARÁGRAFO QUINTO

As demais unidades habitacionais do empreendimento, excluídas as “unidades sociais”, são denominadas “unidades de mercado”, e serão destinadas à livre comercialização pela INCORPORADORA para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigente no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas, constituindo-se a receita financeira daí advinda como sua remuneração pelo exercício dos poderes outorgados para implantação e produção das unidades habitacionais.

PARÁGRAFO SEXTO

Nas hipóteses de desistência do pretendente à aquisição de “unidade social” indicado na demanda pública, de seu não comparecimento a qualquer ato formal de convocação no prazo estabelecido ou de não aprovação de seu respectivo financiamento junto ao Agente Financeiro, em momento anterior à efetiva formalização do contrato de aquisição junto ao Agente Financeiro, admite-se a substituição do pretendente por outro constante das listas que compõe a demanda pública, respeitada a respectiva cota (municipal, idosos, deficientes, policiais ou geral), bem como a ordem classificatória decorrente dos respectivos sorteios. Depois de efetivada a comercialização da “unidade

social”, com a formalização do contrato junto ao Agente Financeiro, serão observadas as condições contratuais do ajuste celebrado entre a INCORPORADORA, o Agente Financeiro e o Adquirente.

PARÁGRAFO SÉTIMO

O fluxo operacional e financeiro relativo à comercialização de todas as unidades habitacionais é aquele previsto no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe que constitui anexo do presente ajuste, conforme definição do Agente Financeiro.

PARÁGRAFO OITAVO

O empreendimento a ser implantado deverá se enquadrar e ser aprovado nas regras do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos da Lei Fed. 14.118/2021, ou outro programa habitacional similar e respectiva regulamentação, e do Programa NOSSA CASA, nos termos do Decreto Est. 64.419/2019 e suas alterações e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios vigentes do(s) programa(s), de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

PARÁGRAFO NONO

As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral e perfeita conclusão do empreendimento e por todos os riscos relativos à produção e comercialização de todas as unidades habitacionais recaem inteiramente sobre a INCORPORADORA nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e deste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO

A INCORPORADORA poderá desistir da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Fed. 4.591/1964, dentro do prazo de carência eventualmente por ela fixado, ou de sua respectiva renovação, providenciando às suas expensas as medidas previstas nos §§ 4º e 5º do citado dispositivo.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Na hipótese de desistência, a INCORPORADORA deverá devolver a eventual posse precária a ela outorgada do imóvel público, nas mesmas condições físicas que o recebeu, livre e desembaraçado de pessoas e coisas, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da averbação do pedido de desistência da incorporação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de multa diária de R\$1.000,00 (mil reais), além das medidas judiciais cabíveis.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

Até o registro da incorporação, o “preço social” unitário será submetido a reajuste anual pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo – IPCA, publicado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, caso tenha decorrido mais de doze meses desde a assinatura do presente contrato até a data do evento acima e desde que o período não tenha se estendido além do previsto, por culpa exclusiva da INCORPORADORA.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência do presente ajuste será de [] meses, contados a partir da sua assinatura, sendo [] meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de [] meses de obra, conforme cronograma pactuado junto ao Agente Financeiro, podendo ser prorrogado mediante a celebração de Termo Aditivo, precedido de justificativa e autorização do representante do MUNICÍPIO, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 57 da Lei Fed. 8.666/1993.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A execução do objeto observará as condições estabelecidas no *caput*, sendo que caso se faça necessária qualquer alteração no prazo original do cronograma por determinação do Agente Financeiro, este será readequado através da formalização de Termo Aditivo ao presente ajuste.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA é integralmente responsável perante todos os adquirentes de unidades no empreendimento, relativamente a mora na entrega das unidades, assumindo

todos os ônus financeiros pelas consequências, salvo se decorrentes de atraso na disponibilização do imóvel pelo MUNICÍPIO para início da obra.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INCORPORADORA

À INCORPORADORA cabe a execução completa e regular de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo, de acordo com os parâmetros e obrigações constantes do Termo de Referência previsto na Concorrência em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste, e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 8.666/1993, da Lei Fed. 4.591/1964:

- a) Apresentar o protocolo do projeto arquitetônico completo e dos equipamentos urbanos, se houver, em conformidade com as obrigações assumidas pela INCORPORADORA na Licitação e no seu Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data, sob pena de dar causa a rescisão contratual;
- b) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “unidades sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;
- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com as plantas licenciadas e memorial descritivo pactuado junto ao Agente Financeiro, promovendo sua conciliação global;
- e) Proceder ao registro da incorporação no Oficial de Registro Imóveis competente, bem como as demais medidas preliminares previstas no art. 35 da Lei Fed. 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) Elaborar oportunamente o quadro-resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Fed. 4.591/1964;
- g) Diligenciar para obter financiamento junto ao Agente Financeiro, com estrita observância de sua respectiva política de crédito, através do enquadramento

formal do empreendimento no Programa Casa Verde e Amarela, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes, conforme art. 31-D, inc. III da lei Fed. 4.591/1964;

- h) Enviar para o MUNICÍPIO, em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Incorporação para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- i) Formalizar solicitação junto à Secretaria de Estado da Habitação para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “h” acima;
- j) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a Secretaria de Estado da Habitação, certidão atualizada da matrícula do imóvel com o registro da incorporação averbado, em até 5 (cinco) dias úteis deste ato registral, a fim de que o MUNICÍPIO possa adotar as providências necessárias para a preparação e envio das listas dos pretendentes constantes da demanda pública à INCORPORADORA, separadamente por cotas;
- k) Enviar para o MUNICÍPIO através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “j” acima;
- l) Encaminhar para o MUNICÍPIO e para a Secretaria de Estado da Habitação, solicitando protocolo, cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF – Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;
- m) Realizar o lançamento comercial do empreendimento no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a aprovação do financiamento pelo Agente Financeiro, divulgando-o amplamente junto ao público potencialmente interessado e encaminhando os candidatos a financiamento, sejam os de demanda pública como os de mercado, para análise de crédito pelo Agente Financeiro, dentro da maior brevidade possível;
- n) Disponibilizar as “unidades sociais” para a demanda pública pelo “preço social” definido no Edital, e sujeito ao reajuste descrito no presente contrato, incluindo

eventual subsídio correspondente à fração numérica referida no parágrafo primeiro da cláusula segunda, de valor equivalente proporcional ao “preço social”, observando as demais exigências deste Edital e do Termo de Referência, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada na Concorrência em epígrafe, diligenciando para facilitar a aprovação de crédito destes pelo Agente Financeiro;

- o) Alienar as “unidades de mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
- p) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação da respectiva fração ideal, discriminando em todos estes instrumentos as informações referidas no art. 39, inc. II da Lei Fed. 4.591/1964;
- q) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Estado da Habitação, contendo os símbolos respectivos, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela Secretaria de Estado da Habitação, disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente “Empresas”;
- r) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Fed. 4.591/1964;
- s) Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Fed. 4.591/1964;
- t) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos à incorporação, o número do registro do memorial de incorporação, conforme art. 32, § 3º, da Lei Fed. 4.591/1964;
- u) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;
- v) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual

- ação judicial que possa comprometer sua titularidade, conforme art. 37 da Lei Fed. 4.591/1964;
- aa) Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Fed. 4.591/1964;
 - bb) Discriminar o custo da fração ideal do terreno, bem como o valor da construção, nas hipóteses de contratos de construção por preço global, conforme art. 41 da Lei Fed. 4.591/1964;
 - cc) Implantar o empreendimento às suas expensas, observando criteriosamente os parâmetros arquitetônicos e urbanísticos definidos nos projetos licenciados junto aos competentes órgãos públicos, o respectivo memorial descritivo, as Normas Técnicas Brasileiras vigentes e demais exigências técnicas do Agente Financeiro, garantindo um mesmo padrão de qualidade para todas as unidades habitacionais do empreendimento;
 - dd) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Fed. 4.591/1964;
 - ee) Não paralisar as obras por período superior a 30 (trinta) dias, com exceção das hipóteses de paralisação previstas em lei, sujeitando-se, caso contrário, à notificação judicial para retomada das obras e posterior rescisão do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;
 - ff) Finalizar as obras das unidades habitacionais autônomas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;
 - gg) Providenciar a averbação da construção, após a concessão do Auto de Conclusão ou “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Fed. 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
 - hh) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;
 - ii) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades autônomas aos respectivos adquirentes;
 - jj) Assumir a vigilância e proteção quanto à segurança e integridade do imóvel, sob

- suas custas, como se de sua propriedade fosse, a partir da data de recebimento da posse precária do mesmo, até a entrega final do empreendimento aos adquirentes, com a respectiva instituição e implantação do condomínio;
- kk) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;
- ll) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
- mm) Responsabilizar-se por todas as obrigações trabalhistas, sociais, previdenciárias, tributárias e as demais previstas na legislação específica, decorrentes direta ou indiretamente desta contratação, cuja inadimplência não transfere responsabilidade ao MUNICÍPIO;
- nn) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
- oo) Atender e respeitar todas as normas de Medicina, Higiene e Segurança do Trabalho, devendo observar as exigências emanadas do SESMT – Serviço Especializado em Engenharia de Segurança e Medicina do Trabalho, bem como as orientações da CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes);
- pp) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações das unidades habitacionais;
- qq) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO obriga-se a:

- a) Envidar todos os esforços, em apoio à INCORPORADORA, para afastar

- eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- b) Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
 - c) Autorizar representante da INCORPORADORA a ingressar no imóvel antes mesmo da transferência de sua posse, caso necessário para realização de estudos sondagens, medições e averiguações ambientais;
 - d) Transferir a posse precária do imóvel para a INCORPORADORA, que deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas em até _____ [POR EXTENSO] dias, a partir da presente data, mediante lavratura do respectivo termo de imissão;
 - e) Responsabilizar-se pela quitação de todas as tarifas e tributos relativos ao imóvel com data de vencimento até a data da transferência de sua posse à INCORPORADORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
 - f) Outorgar, em favor da INCORPORADORA, mandato de incorporação imobiliária conforme modelo que constitui o anexo do Edital, na forma da Lei Fed. 4591/1964 e do Decreto 64.419/2019, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
 - g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 30 (trinta) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela INCORPORADORA, salvo situações específicas justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB;
 - h) Entregar à INCORPORADORA listagens dos pretendentes a aquisição de “unidades sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, policiais e geral, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da apresentação pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO, mediante protocolo, da certidão de registro de incorporação do futuro empreendimento;

- i) Outorgar em favor da INCORPORADORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
- j) Apresentar à INCORPORADORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública;
- k) Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a INCORPORADORA possa ficar responsável pela liberação e comercialização das unidades habitacionais e de eventuais prejuízos decorrente dessa operação.

PARÁGRAFO ÚNICO

O MUNICÍPIO não poderá alienar, a qualquer título, oferecer em garantia ou praticar quaisquer atos voluntários que onerem o imóvel ou os lotes resultantes de seu parcelamento, senão em face dos adquirentes e do Agente Financeiro referidos neste contrato.

CLÁUSULA SEXTA– ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

O MUNICÍPIO poderá realizar, diretamente ou por meio de prepostos devidamente qualificados, visitas agendadas ao empreendimento, para acompanhamento da evolução da execução do objeto do ajuste.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Todas as visitas serão acompanhadas por representante indicado pela INCORPORADORA, mediante agendamento com 03 (três) dias uteis de antecedência, em horário comercial.

PARÁGRAFO SEGUNDO

A INCORPORADORA autoriza o MUNICÍPIO a obter toda informação financeira,

técnica e administrativa relacionada ao empreendimento junto ao correspondente Agente Financeiro que exercerá a fiscalização direta da execução do objeto do ajuste nos termos de contrato de financiamento a ser com este celebrado.

CLÁUSULA SÉTIMA – CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

A constatação de qualquer uma das condições abaixo especificadas levará à resolução do presente ajuste, nos termos e condições dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, retornando as partes ao *status quo ante*, ressalvada a alternativa prevista no parágrafo primeiro desta cláusula:

- a) a não aprovação, pela **INCORPORADORA**, da documentação do imóvel se esta contiver qualquer apontamento que objective, onere e/ou possa trazer risco à cadeia dominial do imóvel;
- b) a superveniência de eventos que imponham obstáculos à implantação do empreendimento relacionados a proteção histórico cultural da área, tombamentos, desapropriações, restrições administrativas ou judiciais;
- c) a existência de restrição administrativa do Comando da Aeronáutica (COMAER) para a edificação do empreendimento pretendido pela **INCORPORADORA**;
- d) a existência de passivo, obrigação ou contingência ambiental que recaia sobre o imóvel ou seja a ele relativo, inclusive contaminação do solo e água subterrânea, cujo custo para reabilitação do solo seja comprovadamente igual ou maior do que 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Fica determinado o prazo de 120 (cento e vinte) dias para superação das condições resolutivas previstas acima, prorrogáveis por período não superior a 120 (cento e vinte) dias, após o que, não sobrevivendo solução de consenso, incidirá a previsão do *caput* desta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso seja identificado obstáculo relacionado a passivo ambiental cujo custo para reabilitação seja inferior a 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel o prazo de vigência do presente ajuste será prorrogado mediante termo de aditamento contratual prevendo acréscimo pelo período necessário à mencionada reabilitação, por conta exclusiva da INCORPORADORA, sem qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A constatação de qualquer das condições resolutivas acima deverá ser comunicada pela INCORPORADORA ao MUNICÍPIO no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados de seu conhecimento.

CLÁUSULA OITAVA – VALOR DO CONTRATO

O valor atribuído ao presente contrato é de **RS_ [POR EXTENSO]**, correspondente à avaliação do imóvel objeto da incorporação.

PARÁGRAFO ÚNICO

Ressalvada situação excepcional tratada no Termo de Referência da Concorrência em epígrafe, o presente contrato não envolve quaisquer pagamentos entre as partes, seja em favor do MUNICÍPIO pela alienação do imóvel referido na cláusula primeira, seja em favor da INCORPORADORA pela implantação do empreendimento, cuja remuneração se dará na forma indicada na cláusula segunda e seus parágrafos.

CLÁUSULA NONA – SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Salvo a hipótese de substituição tratada no parágrafo quinto da cláusula décima quarta, a INCORPORADORA não poderá ceder ou transferir a atividade-fim relacionada à incorporação objeto deste ajuste, mas poderá subcontratar as atividades relacionadas à construção do empreendimento e outras atividades-meio, observando os termos e condições previstos no edital de Concorrência em epígrafe e o disposto neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

A fusão, cisão ou incorporação da INCORPORADORA não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

- I. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação,
- II. mantiver as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

Não haverá exigência de garantia de execução por parte do MUNICÍPIO, mas o desenvolvimento e a implantação do empreendimento poderão ser assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a INCORPORADORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela ou seu sucessor, pelo qual a INCORPORADORA apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Se a INCORPORADORA inadimplir no todo ou em parte as obrigações aqui assumidas, ficará sujeita às sanções previstas nos artigos 86 a 88 da Lei Federal nº 8.666/1993 e nos termos previstos do Edital de Concorrência em epígrafe, a menos que apresente justificativas pertinentes devidamente acolhidas pelo MUNICÍPIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O inadimplemento parcial ou total das obrigações decorrentes deste Contrato, do Edital, da legislação e regulamentação aplicáveis, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal e de outras penalidades eventualmente previstas na legislação e na regulamentação, ensejará a aplicação das seguintes penalidades contratuais:

- I. Advertência formal, por escrito e com referência às medidas necessárias à correção do descumprimento;
- II. Multas, quantificadas e aplicadas na forma deste contrato;

- III. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com o Município, por prazo não superior a 2 (dois) anos; e
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos da punição.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório, a serem exercidos na forma do Edital.

PARÁGRAFO TERCEIRO

A aplicação de multa poderá ser cumulada com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a INCORPORADORA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos. Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a INCORPORADORA responderá por:

- I. Multa diária, no valor de 2% (dois por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, na hipótese de desrespeito pela INCORPORADORA das solicitações, notificações e determinações do Município, incidente enquanto perdurar o desrespeito;
- II. Multa mensal, no valor de 50% (cinquenta por cento) sobre o preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, em função do descumprimento do prazo de início de obra, conforme previsto neste Contrato, salvo se o atraso for imputado a demora do MUNICÍPIO em concluir o processo de licenciamento de obras;
- III. Multa de duas vezes o valor do preço social unitário reajustado de uma unidade habitacional, conforme previsto no parágrafo terceiro da Cláusula Segunda, para cada unidade habitacional comercializada em desconformidade com este Contrato

PARÁGRAFO QUARTO

O não pagamento das multas estabelecidas no prazo estipulado importará na incidência automática de juros de mora correspondentes à variação pro rata da taxa SELIC, a contar da data do respectivo vencimento e até a data do efetivo pagamento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – RECEBIMENTO PROVISÓRIO E DEFINITIVO

O Termo de Recebimento Provisório será lavrado, em duas vias subscritas por ambas as partes, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da comunicação formal da conclusão da alienação das unidades para a demanda pública, instruída com cópias das respectivas certidões atualizadas das matrículas com as averbações do registro da compra e venda da fração ideal do terreno.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caberá a cada adquirente das “unidades sociais” proceder à respectiva vistoria, devendo a INCORPORADORA atender os apontamentos e solucionar eventuais defeitos ou incorreções no menor prazo possível, sujeitando-se também aos apontamentos decorrentes de vistoria realizada pelo Agente Financeiro conforme as condições ajustadas no contrato com este celebrado.

PARÁGRAFO SEGUNDO

O Termo de Recebimento Definitivo será lavrado por servidor ou comissão designada pelo MUNICÍPIO, em até 30 (trinta) dias, após a apresentação, pela INCORPORADORA, de cópia do auto de conclusão do empreendimento ou “habite-se” averbado na matrícula do imóvel.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O cumprimento do objeto deste Contrato não afasta a responsabilidade técnica ou civil da INCORPORADORA, que permanece regida pela legislação pertinente.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso o empreendimento seja desenvolvido em fases, haverá um Termo de Recebimento Provisório e Definitivo para cada fase.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – RESCISÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser rescindido, na forma, com as consequências e pelos motivos previstos nos artigos 77 a 80 e 86 a 88, da Lei Federal nº 8.666/1993, naquilo que

couber, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

A INCORPORADORA reconhece, desde já, os direitos do MUNICÍPIO nos casos de rescisão administrativa do contrato, prevista no artigo 79 da Lei Federal nº 8.666/1993, naquilo que couber.

PARÁGRAFO SEGUNDO

Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à INCORPORADORA o direito à prévia e ampla defesa.

PARÁGRAFO TERCEIRO

O termo de rescisão, sempre que possível, deverá indicar:

- I. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos em relação ao cronograma físico atualizado;
- II. Termo de vistoria descrevendo o avanço da obra e avaliação por estimativa da parcela executada;
- III. Multas e eventuais indenizações.

PARÁGRAFO QUARTO

Caso a INCORPORADORA dê causa a rescisão após a celebração de contrato com o Agente Financeiro, esta será substituída na incorporação aqui tratada nos termos das cláusulas pertinentes daquele ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Fica ainda ajustado que:

I - Consideram-se partes integrantes do presente contrato, como se nele estivessem transcritos:

- a) o edital da Concorrência em epígrafe com todos os seus anexos, especialmente o Termo de Referência;

- b) a proposta do número de “unidades sociais” e sua respectiva área útil, apresentada pela INCORPORADORA, na Concorrência em epígrafe;
- c) o cronograma a ser pactuado com o Agente Financeiro por ocasião da formalização do contrato de financiamento.

II - Aplicam-se às omissões deste contrato as disposições da LeiFed. 8.666/93, da Lei Fed. 4.591/1964 e disposições regulamentares.

III - Para dirimir quaisquer questões decorrentes do contrato, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do MUNICÍPIO.

PARÁGRAFO ÚNICO

Fica ajustado que todas as comunicações relacionadas a este Contrato serão enviadas para os seguintes representantes das partes:

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento em três vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme pelas partes, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Município, _____ de _____ de 20__.

MUNICÍPIO

INCORPORADORA

TESTEMUNHAS:

(nome, RG e CPF)

(nome, RG e CPF)