

TERMO DE AJUSTE N.º 78/2023

Termo de Ajuste que fazem entre si o Município de São Cristóvão e a Construtora J Filhos Ltda., visando à disponibilização de unidades habitacionais em proveito de interessados/prestadores que integrem ou venha integrar o cadastro habitacional do Município.

O **MUNICÍPIO DE SÃO CRISTÓVÃO**, pessoa jurídica público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.128.855/0001-44, com sede no Paço Municipal, Praça São Francisco, Centro, São Cristóvão/SE, doravante denominado **MUNICÍPIO**, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Prefeito, o **Marcos Antônio de Azevedo Santana**, brasileiro, casado, portador do RG nº 390.813 SSP/SE e inscrito no CPF sob o nº 171.332.895-04, e a **CONSTRUTORA J FILHOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.268.812/0001-61, com sede na Rua Maria de Lourdes Ramos Gonçalves, nº 277, bairro Farolândia, Aracaju/SE (CEP 49031-060), doravante denominada **EMPRESA**, neste ato por conduto de seu representante legal, o senhor **Evislan da Silva Souza**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade de RG nº 1.392.736 SSP/SE, firmam o presente **TERMO DE AJUSTE**, em conformidade com as diretrizes, preceitos, atos e julgamento do **Chamamento Público nº 002/2023**, que será regido pela Lei nº 8.666/93, Lei nº 14.620/03, pela Lei Municipal n.º 620/23, pela Instrução Normativa n.º 48/22 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR, e pelas cláusulas e condições a seguir delineadas:

1. OBJETO

1.1. A EMPRESA, por meio deste instrumento, disponibilizará ao **MUNICÍPIO 1.000 (um mil)** unidades habitacionais oriundas de empreendimentos a serem edificados no Município de São Cristóvão/SE, em benefício de pretendentes que integrem ou venham integrar o cadastro habitacional do Município de São Cristóvão.

1.2. Integra e completa o presente instrumento a manifestação de interesse emitida pela EMPRESA em 23 de outubro de 2023.

1.3 As unidades habitacionais disponibilizadas serão destinadas aos pretendentes incluídos e habilitados no cadastro habitacional do **MUNICÍPIO** e de famílias com renda mensal bruta limitada ao valor constante no artigo 36 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR e que registrarem o interesse em adquiri-las.

2. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

2.1 São obrigações da EMPRESA:

Paço Municipal, Praça São Francisco, s/n, Centro, São Cristóvão – SE, CEP 49100-071
CNPJ 13.128.855/0001-44
e-mail: gabinete@saocristovao.se.gov.br

- a) obter a aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral perante o Agente Financeiro;
- b) informar ao MUNICÍPIO a data de conclusão e os resultados das análises efetuadas pelo Agente Financeiro para aprovação do empreendimento, bem como a data de início das obras, previsão de conclusão e entrega das unidades e as datas da efetiva contratação com os adquirentes;
- c) fornecer perspectivas do empreendimento em 3D ou quaisquer outros formatos de projetos que sejam solicitados pelo Município, de forma a viabilizar as ações de divulgação junto aos pretendentes, nas condições previstas no Projeto Básico;
- d) atender as demais condições do Agente Financeiro para contratação;
- e) limitar o valor de venda ao adquirente final nos termos do artigo 20 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR;
- f) responsabilizar-se pela implantação do empreendimento;
- g) observar, para a comercialização das unidades habitacionais, o cadastro de pretendentes;
- h) registrar todos os atendimentos mantidos entre EMPRESA aos pretendentes constantes da lista fornecida pelo Município, de modo a comprovar o desinteresse ou inaptidão para a aquisição ou mesmo o não fornecimento da documentação no prazo estipulado;
- i) manter durante toda a execução do Termo de Ajuste, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Chamamento;
- j) apresentar, sempre que solicitado, durante a execução do Termo de Ajuste, documento que comprove o cumprimento da legislação em vigor, quanto às obrigações assumidas no Chamamento;
- k) designar pessoa para representar a EMPRESA nas tratativas referentes ao Termo de Ajuste;
- l) responsabilizar-se pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de placa padronizada, conforme modelo fornecido pelo Município; e
- m) entregar ao Município qualquer documentação complementar solicitada, necessária para dirimir dúvidas.

3. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

3.1 São obrigações do MUNICÍPIO:

- a) fomentar a adesão dos pretendentes ao ingresso no cadastro habitacional do Município;
- b) divulgar, no site do Município, o empreendimento para os inscritos no cadastro habitacional do Município e disponibilizar um campo para adesão/registro ao empreendimento pelos cadastrados;
- c) acompanhar o processo de contratação do financiamento para aquisição da unidade pelos interessados, através de relatórios fornecidos pela EMPRESA;
- d) informara EMPRESA o número de unidades disponibilizadas e não comercializadas, liberando-as assim para a EMPRESA promover a comercialização junto ao mercado;
- e) fornecer a EMPRESA o modelo de placa padronizada para colocação no empreendimento, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Município; e
- f) organizar e participar da entrega das unidades habitacionais, aos beneficiários, em conjunto com o Agente Financeiro e a EMPRESA.

4. PÚBLICO-ALVO

4.1. As unidades habitacionais disponibilizadas ao MUNICÍPIO serão destinadas aos pretendentes incluídos e habilitados no cadastro habitacional do Município, que demonstrem interesse na aquisição e que comprovem renda familiar mensal bruta limitada ao valor constante no artigo 36 Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR.

4.2. As famílias inscritas e interessadas constituirão o público-alvo da cooperação de que trata este Termo de Ajuste e o Agente Financeiro realizará a avaliação cadastral da capacidade de pagamento e enquadramento da operação, nas condições vigentes dos programas habitacionais no âmbito do FGTS, bem como a disponibilidade orçamentária para assinatura do contrato.

5. COMERCIALIZAÇÃO

5.1. Após a assinatura do Termo de Ajuste, o MUNICÍPIO promoverá divulgação do empreendimento, informando as características das unidades habitacionais e condições de financiamento e aporte complementar a ser efetuado pelo MUNICÍPIO.

5.2. O MUNICÍPIO disponibilizará através de endereço eletrônico informações dos empreendimentos para que os interessados possam registrar seu interesse na aquisição de uma unidade habitacional.

5.3. A inscrição no cadastro habitacional do MUNICÍPIO se dará com a inserção ou atualização dos dados pelo próprio pretendente e que demonstre interesse em participar da seleção para um empreendimento.

5.4. Os cadastrados não poderão registrar simultaneamente interesse em mais de um empreendimento habitacional, podendo a qualquer tempo solicitar o cancelamento da sua inscrição e/ou interesse, bem como manifestar o interesse em outro empreendimento dentro do prazo estabelecido para seleção do empreendimento.

5.5. O pretendente deverá providenciar os documentos necessários solicitados pelo correspondente bancário indicado pela empresa.

5.6. A indicação dos pretendentes para as unidades habitacionais disponibilizadas pela EMPRESA é exclusiva do MUNICÍPIO.

5.7. As operações a serem contratadas com pessoas físicas obedecerão as condições e normas do financiamento habitacional definidas pelo Agente Financeiro, conforme a sua política de crédito, em especial quanto aos critérios de aferição e apuração da renda individual e/ou familiar e as especificidades de cada operação, com lastro em recursos do FGTS e/ou do Programa Habitação do Governo Federal vigente nas modalidades operacionais oferecidas pelo Agente Financeiro.

5.8. Caberá ao Agente Financeiro a verificação do enquadramento dos interessados nas regras de concessão de financiamento habitacional, dentro dos programas federais do CCFGTS e/ou Programa Habitação do Governo Federal vigente.

5.9. Caberá aos interessados atender às condições exigidas pelo Agente Financeiro para o enquadramento da operação, na forma da legislação e regras vigentes à época da sua contratação, sob pena de não contratação.

5.10. O atendimento aos pretendentes em adquirir as unidades habitacionais dependerá:

- a) da aprovação do empreendimento em todas as análises pelo Agente Financeiro;
- b) da liberação pelo Agente Financeiro para comercialização do empreendimento;
- c) do encaminhamento da documentação dos pretendentes para o correspondente bancário autorizado, observando-se as condições para contratação determinadas pelo Agente Financeiro;
- d) da aprovação da operação de crédito individual pelo Agente Financeiro;
- e) da disponibilidade financeira do MUNICÍPIO e;
- f) da disponibilidade financeira do Agente Financeiro.

5.12. Caso seja necessário o pagamento de um valor correspondente à parcela de entrada do imóvel, de acordo com a simulação do financiamento habitacional, poderá a EMPRESA oferecer meios para facilitar ao pretendente o pagamento desse valor correspondente à entrada, seja através de parcelamento e/ou financiamento direto com a EMPRESA.

5.13. As unidades disponibilizadas ao MUNICÍPIO e que não sejam adquiridas pelo público alvo especificado da cooperação ora firmada, serão liberadas para a EMPRESA proceder a comercialização junto ao mercado sem o aporte de subvenção financeira pelo MUNICÍPIO aos pretendentes.

6. VALOR DE VENDA E AVALIAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL

6.1. As unidades habitacionais disponibilizadas não poderão ultrapassar os limites estabelecidos no artigo 20 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR ou outro instrumento ou dispositivo que vier a regulamentar ou substituí-la.

6.2. Os custos relativos ao pagamento das taxas de ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, de registro de contrato e outros necessários à formalização do contrato de financiamento, ficarão necessariamente a cargo do adquirente do imóvel, salvo os casos em que a EMPRESA opte por responsabilizar-se por tais custos.

7. CONTRAPARTIDA

7.1. Poderão ser apoiados pelo MUNICÍPIO os financiamentos com recursos do FGTS destinados à aquisição de unidades pertencentes a empreendimentos estruturados pela iniciativa privada, financiados na modalidade de Apoio à Produção através do Agente Financeiro com recursos FGTS, desde que a venda e o financiamento da unidade sejam contratados de forma definitiva junto ao Agente Financeiro.

7.2. A cooperação entre o MUNICÍPIO e as EMPRESAS do ramo da Construção Civil visa ampliar o acesso à casa própria, podendo ser disponibilizado o aporte de contrapartida exclusivamente às famílias com renda familiar mensal bruta limitada ao valor constante no artigo 36 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR.

7.2.1. Em caso de atualização dos valores de renda bruta familiar dos Programas Federais de Empreendimentos Imobiliários de Interesse Social, o valor da renda mensal bruta poderá ser alterado por Decreto do Poder Executivo.

7.3. Os limites de contrapartida estão estabelecidos nos artigos 34 e 35 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional.

7.4. Os subsídios do FGTS serão concedidos de acordo com a legislação dos recursos do FGTS e Programas Habitacionais do Governo Federal, observando-se a disponibilidade orçamentária dos programas.

7.5. É permitida a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS com financiamento, desde que atendidas as regras para a sua utilização constantes no Manual de Moradia do FGTS vigente.

7.6. Os recursos da contrapartida financeira do Município serão aportados para cada empreendimento na data solicitada pelo Agente Financeiro.

7.7. As operações a serem contratadas com pessoas físicas, no âmbito deste TERMO, obedecerão às condições e normas do financiamento habitacional definidas pelo Agente Financeiro conforme a sua política de crédito, em especial quanto aos critérios de aferição e apuração da renda individual e/ou familiar e as especificidades de cada operação com lastro em recursos do FGTS e/ou do Programa Habitacional do Governo Federal, nas modalidades operacionais oferecidas pelo Agente Financeiro.

8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização do presente Termo será exercida pelo MUNICÍPIO, a partir da assinatura do Termo por servidores designados a quem competirá velar pela perfeita exatidão do pactuado, em conformidade com o previsto no Chamamento Público, nos seus anexos e na Manifestação de Interesse da EMPRESA:

8.2. O gestor anotará as ocorrências em formulário próprio, que será juntado ao termo, ao término do mesmo.

8.3. As eventuais deficiências verificadas no curso do presente Termo serão formalmente comunicadas à EMPRESA para imediata correção, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste TERMO.

8.4. A ausência ou omissão da fiscalização do MUNICÍPIO não eximirá a responsabilidade da EMPRESA.

9. RESCISÃO

9.1. Considerando que o presente instrumento decorre de Chamamento Público, constituem motivos para a rescisão do presente contrato:

- a) o não cumprimento ou o cumprimento irregular das condições previstas no presente instrumento ou no edital de Chamamento Público n.º 002/2023, bem como o não cumprimento de legislação federal, estadual ou municipal aplicável à espécie;

- b) o atraso injustificado no cumprimento das condições previstas neste Termo ou de quaisquer outras expedidas pelo MUNICÍPIO;
- c) a dissolução da EMPRESA;
- d) razões de interesse, necessidade ou utilidade pública, devidamente justificada à conveniência do ato;
- e) o esgotamento dos recursos destinados ao Programa Habitacional do Governo Federal - recursos FGTS;
- f) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovada, absolutamente impeditiva do prosseguimento deste Termo;
- g) a não obtenção da aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pelo Agente Financeiro;
- h) descumprimento dos prazos estabelecidos no Edital de Chamamento Público n.º 002/2023, injustificadamente;
- i) a Liquidação Judicial ou Extrajudicial, Recuperação Judicial/Extrajudicial, Concordata ou Falência da EMPRESA;
- j) se durante a vigência deste Termo ocorrer fato de qualquer natureza que impossibilite a contratação do empreendimento, em qualquer de suas fases, junto ao Agente Financeiro; e
- k) o não cumprimento dos requisitos e condições das Instruções Normativas do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR e do Programa Habitacional do Governo Federal ensejará a rescisão deste Termo.

9.2. Os casos de rescisão acima descritos serão formalmente motivados em processo administrativo, especialmente aberto para tal fim, assegurado o contraditório e a ampla defesa.

9.3. Na ocorrência de qualquer das situações descritas no item 9.1, o MUNICÍPIO não prosseguirá com o aporte de recursos financeiros a cada operação de financiamento contratada com as famílias beneficiárias junto à CAIXA.

10. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O proponente que incorrer em infrações administrativas sujeita-se às sanções previstas no art. 87 da Lei Federal nº 8.666/93, assegurada ampla defesa, mediante procedimento administrativo autônomo.

11. RESSARCIMENTO

11.1. Em sendo extinto ou rescindido por qualquer motivo o presente Termo, não assistirá à EMPRESA direito de pleitear ressarcimento de despesas havidas ou outras despesas inerentes.

12. ALTERAÇÃO

12.1. A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste Termo somente se reputará válida se por acordo de ambas as partes, tomadas expressamente em Termo Aditivo.

12.2. Para que seja considerada válida a alteração pretendida, deverão ser observadas todas as disposições integrantes do Edital e de qualquer um de seus Anexos, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e que se omita em outro será considerado específico e válido, haja vista tratar-se de documentos complementares entre si.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A EMPRESA deverá comunicar ao MUNICÍPIO, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, a realização de eventos relacionados ao empreendimento e seus beneficiários, sendo obrigatória a anuência do MUNICÍPIO para sua realização.

13.2. A celebração deste Termo não implica e nem implicará na existência de qualquer vínculo empregatício entre as partes, dadas a natureza e eventualidade das ações ora pactuadas, bem como a inexistência de subordinação entre as partes.

13.3. Fica estabelecido que o relacionamento entre as partes, visando resguardar responsabilidades, dar-se-á normalmente pela forma escrita, através de consultas e respostas.

13.4. As disposições deste Termo permanecerão válidas para qualquer programa ou linha de financiamento que venha a substituir o Programa Carta de Crédito Individual e/ou o Programa Habitacional do Governo Federal – Recursos do FGTS.

13.5. A assinatura deste instrumento não garante a existência de demanda qualificada para aquisição das unidades habitacionais, não podendo o MUNICÍPIO ser responsabilizada pela eventual não comercialização de todas as unidades do empreendimento contratado.

14. VIGÊNCIA

14.1. O prazo de vigência deste instrumento é de 12 (doze) meses, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado por igual período, mediante Termo Aditivo, até o limite de 60 (sessenta) meses.

15. FORO

15.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Cristóvão para dirimir as controvérsias eventualmente advindas da interpretação deste Contrato, renunciando as partes a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento em duas vias e de igual teor, para todos os efeitos.

São Cristóvão/SE, 28 de novembro de 2023

Município de São Cristóvão
Marcos Antônio de Azevedo Santana
Prefeito do Município

Construtora J. Filhos Ltda.
Evislan da Silva Souza
Sócio-gerente