**CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – JARDIM PAULISTA**

CONCORRÊNCIA PÚBLICA: 008/2023
PROCESSO LICITATÓRIO: CPL 166/2023
SIAM Nº 725/2024

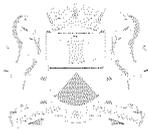
Termo de contrato de MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado entre o **Município de Sorocaba/SP** e a **Incorporadora CONSTAL S.A.**, tendo por objeto alienação de imóvel público mediante processo de incorporação imobiliária no âmbito do **Programa CASA NOVA SOROCABA**, em articulação com o Programa Casa Verde e Amarela, conforme Concorrência nº 008/2023.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SOROCABA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Eng. Carlos Reinaldo Mendes, nº 3041, Alto da Boa Vista, na cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.634.044/0001-74, doravante designado “MUNICÍPIO”, neste ato representado pelo Secretário da Habitação e Regularização Fundiária, **Sr. Tiago da Guia Oliveira** e a empresa **CONSTAL S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.842.940/0001-41, com sede na cidade de Porto Feliz/SP, à Rua Cardoso Pimentel, nº 660 – Centro, a seguir denominada “INCORPORADORA”, neste ato representada pelo **Sr. Michel Alberto Zangeronimo (Sócio Diretor)**, portador do CPF 302.906.118-30, em face da adjudicação efetuada na Concorrência indicada em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às normas da Lei Federal nº 8.666/1993, Lei Federal nº 4.591/1964 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 alienação do imóvel denominado Área Institucional II do loteamento denominado “JARDIM PAULISTA”, neste Município, registrado no 1º Oficial de





Registro de Imóveis de Sorocaba, sob a matrícula nº 224.086, de propriedade do MUNICÍPIO, para que ali ocorra a produção de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária, parte delas destinadas à demanda pública, por meio de mandato outorgado à incorporadora na forma do §1º do art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, nas condições previstas pelo Programa CASA NOVA SOROCABA, conforme disposto no Decreto nº 26.095, de 1º de fevereiro de 2021 e Regulamentos pertinentes.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel foi avaliado em R\$ 2.752.000,00 (dois milhões e setecentos e cinquenta e dois mil reais), conforme avaliação da Seção de Perícias e Avaliações da Secretaria de Urbanismo desta Prefeitura, encontra-se no **Anexo XVII – Valor da contratação**.

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 INCORPORADORA disponibilizará ao Município **32** unidades sociais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social de **R\$ 157.000,00 (cento e cinquenta e sete mil reais)**, com subsídios de 25,286624%% a 100%, conforme definido no **Anexo III – Termo de Referência**, sendo:

- ✓ 12 unidades habitacionais 100% subsidiadas;
- ✓ 10 unidades habitacionais 50 % subsidiadas;
- ✓ 10 unidades habitacionais 25,286624%% subsidiadas.

Atendida a cota do Município, a INCORPORADORA poderá construir quantas unidades de mercado os índices urbanísticos permitirem.

PARÁGRAFO PRIMEIRO

As unidades habitacionais deverão ser autônomas, finalizadas, legalizadas, destinadas à demanda pública comercializadas a "preço social" e denominadas "unidades sociais", cada uma delas com 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, englobando uma área útil privativa mínima de 40,89 metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga indeterminada para veículos, com padrão de acabamento conforme **Anexo III - Termo de referência**.





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.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência do presente ajuste será de **52 (cinquenta e dois) meses**, sendo que o prazo para execução do empreendimento imobiliário será de 16 (dezesesseis) meses, até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de 36 (trinta e seis) meses de obra, conforme cronograma a ser 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 Federal nº 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

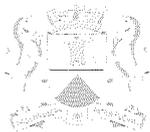
A INCORPORADORA é integralmente responsável perante todos os adquirentes de unidades no empreendimento, relativamente a mora na entrega das unidades, assumindo todos os ônus financeiros pelas consequências, salvo se decorrentes de atraso na disponibilização do imóvel pelo MUNICÍPIO para início da obra.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INCORPORADORA

A 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 e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Federal nº 8.666/1993, da Lei Federal nº 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 Contrato, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do Contrato, 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;

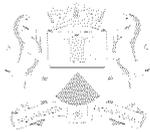




- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com a SEHAB, as “unidades sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no item 05.
- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários à construção integral e segura do empreendimento, de acordo com 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 Federal nº 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) Elaborar o quadro resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Federal nº 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 Federal nº 4.591/1964;
- h) Enviar para o MUNICÍPIO de imediato, 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) Enviar para a SEHAB 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 categorias;
- j) Enviar para a SEHAB através de meio digital todo o conjunto de cópias das plantas do empreendimento aprovadas nos órgãos competentes, em conjunto com o previsto na alínea “i” acima;
- k) Encaminhar para a SEHAB cópia do documento emitido pelo Agente Financeiro quando da aprovação do financiamento imobiliário, onde deverão constar os dados da APF –

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronimo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 689C-891A-E158-5114.





Acompanhamento de Programa de Fomento ou documento similar, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados da sua emissão pelo respectivo Agente Financeiro;

l) 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;

m) Disponibilizar as “unidades sociais” para a demanda pública pelo “preço social” definido no Edital, incluindo eventual subsídio correspondente à fração numérica, de valor equivalente proporcional ao “preço social”, observando as demais exigências deste Termo de Referência e do Contrato, 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;

n) Alienar as “unidades de mercado” preferencialmente para cadastrados do cadastro habitacional do Programa CASA NOVA SOROCABA, que não foram contemplados no sorteio;

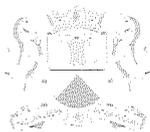
o) Alienar as “unidades de mercado” exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários-mínimos federais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;

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 Federal nº 4.591/1964;

q) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa CASA NOVA SOROCABA contendo os símbolos respectivos, número do PA, número da CPL, número da Lei de AEIS, número da Lei de Alienação e número da Lei do Plano de Urbanização, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela SEHAB disponibilizados no sítio do Programa CASA NOVA SOROCABA;

r) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária, conforme art. 31-D, inc. VIII, da Lei Federal nº 4.591/1964;





- s)** Arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Federal nº 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 Federal nº 4.591/1964;
- u)** Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO por meio do Programa CASA NOVA SOROCABA, conforme diretrizes presente no sítio <https://habitacao.sorocaba.sp.gov.br/casa-nova/>;
- 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 Federal nº 4.591/1964;
- x)** Submeter a incorporação ao regime de afetação, nele incluindo as acessões do empreendimento, na forma do art. 31-A da Lei Federal nº 4.591/1964;
- y)** 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 Federal nº 4.591/1964;
- z)** 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;
- aa)** Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra, conforme art. 43, inc. I da Lei Federal nº 4.591/1964;
- ab)** 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;

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronimo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 639C-89 1A-E158-5114.





ac) 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;

ad) Providenciar a averbação da construção, após a concessão da Certidão de Conclusão ou “Habite-se”, assim como a individualização e a discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio, conforme art. 44 da Lei Federal nº 4.591/1964, junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;

ae) Elaborar e registrar no Oficial de Registro de Imóveis competente o estatuto ou convenção do condomínio;

af) 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;

ag) 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;

ah) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;

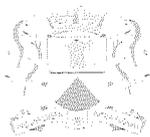
ai) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;

aj) 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;

ak) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultantes da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronino.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 699C-89 1A-E158-5114.





al) 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);

am) Atender os requisitos ambientais dispostos no **ANEXO VII**.

an) Desenvolver, projetar e executar as compensações do item 14 do **Anexo III - Termo de Referência**.

ao) Deverá observar as disposições da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais), e alterações, quando do tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso, para o propósito de execução e acompanhamento deste Contrato, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta contratação, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOMUNICÍPIO

O MUNICÍPIO tem como obrigação:

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;

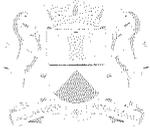
b) Reunir e entregar à INCORPORADORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;

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 60 (sessenta) dias, a partir da data de assinatura do Contrato, 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 anexo ao Edital, na forma da Lei Federal nº 4591/1964, em até **10 (dez) dias úteis**, a contar da data de assinatura do Contrato;

g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 60 (sessenta) 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 categoria prevista no Programa CASA NOVA SOROCABA, isto é, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da emissão do alvará de construção.

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.

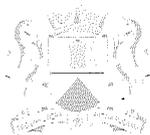
PARÁGRAFO SEGUNDO

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 resolutivas abaixo especificadas levará à rescisão 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 objetive, 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 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.
- e) Havendo impossibilidade comprovada de continuidade do processo de licenciamento e ou captação de recurso / enquadramento junto a instituição financeira por adversidades técnicas, o contrato entre a incorporadora e o MUNICÍPIO poderá ser rescindido sem ônus para ambas as partes.

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 sobrevindo solução de consenso, incidirá a previsão do caput desta cláusula.

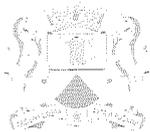
PARÁGRAFO SEGUNDO

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

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronimo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br:443> e utilize o código 699C-891A-E158-5114.





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

Dá-se ao presente contrato o valor total de **R\$ 2.752.000,00** compreendendo o valor que a Prefeitura terá sob a incorporação, conforme definido no **Anexo XVII - Valor da Contratação**

PARÁGRAFO ÚNICO

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

CLÁUSULA NONA – SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIADOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

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:

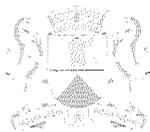
- I. comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação,
- II. manter as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

Entregar à Prefeitura, **30 (trinta) dias após a assinatura do contrato**, a garantia contratual conforme Art. 56 da Lei Federal nº 8.666/1993 e caberá a incorporadora a escolha da modalidade de garantia conforme § 1º do mesmo artigo e lei citado:

- I - Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública, devendo estes ter sido emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia





autorizado pelo Banco Central do Brasil e avaliados pelos seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Fazenda;

- II – Seguro-garantia;
- III – Fiança bancaria.

Para efeito de referência de valores para garantia a mesma deverá ser de 5% do valor do terreno, presente no laudo de avaliação em ANEXO XVI.

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.

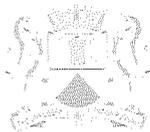
PARÁGRAFO SEGUNDO

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 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 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 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.

PARÁGRAFO QUINTO

Os valores correspondentes às sanções previstas nos parágrafos terceiro e quarto serão destinados ao Fundo de Habitação de Interesse Social Lei nº 9804, de 16 de novembro de 2011.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronimo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certsign.com.br:443> e utilize o código 639C-891A-E158-5114.





O Termo de Recebimento Definitivo será lavrado, por servidor ou comissão designada pelo MUNICÍPIO, no prazo de 30 (trinta) dias após a apresentação, pela INCORPORADORA, de cópia da Certidão de Conclusão do empreendimento 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

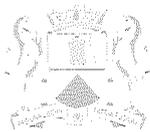
O termo de rescisão, sempre que possível, deverá indicar:

- 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

Este documento foi assinado digitalmente por Michel Alberto Zangeronimo.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 699C-891A-E158-5114.





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 privativa, 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 Lei Federal nº 8.666/93, da Lei Federal nº 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:

Pela contratante:

Nome: Tiago da Guia Oliveira

Cargo: Secretário da Habitação e Regularização Fundiária

Telefone: (15) 99138-9858

Pela contratada:

Nome: Michel Alberto Zangeronimo

Cargo: Sócio Diretor

Telefone: (15) 2107-7389

E, por estar assim justo e Contratado, assinam o presente instrumento de contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma e na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo viram e assistiram, para fins e efeitos legais.





Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 31 de Janeiro de 2025, 371.º ano da Fundação de Sorocaba.

TIAGO DA GUIA OLIVERIA
SECRETÁRIO DA HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

MICHEL ALBERTO ZANGERONIMO
CONSTAL S.A

Testemunhas:

Bianca Nassif Valezin
Chefe da Seção de Acompanhamento de
Projetos Sociais e Equipamentos Sociais

Paulo Bruno Florentino Soares
Chefe da Divisão de Planejamento e
Desenvolvimento dos Vazios Urbanos e
Equipamentos Sociais





PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/699C-891A-E158-5114> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 699C-891A-E158-5114



Hash do Documento

048EE24CCD01659A5E25AF46B86143C4999206752278253CE2196BADCAFAE3CA

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 20/01/2025 é(são) :

Michel Alberto Zangeronimo - 302.906.118-30 em 20/01/2025

14:11 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

