



03

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO MUNICIPAL PARA PRODUÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS POR MEIO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - NÚCLEO HABITACIONAL JARDIM ITANGUÁ II – ÁREA I.

CONCORRÊNCIA PÚBLICA: 17/2022

PROCESSO LICITATÓRIO: CPL 309/2022

Termo de contrato de MANDATO DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MEDIANTE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA celebrado entre o **Município de Sorocaba/SP** e a **Incorporadora CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, 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 17/2022.

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 **Prefeito, Sr. Rodrigo Maganhato** e a empresa **CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 07.095.113/0001-67, com sede na cidade de Praia Grande/SP, à Rua Rio de Janeiro, nº 33 – Boqueirão, a seguir denominada "INCORPORADORA", neste ato representada pelo(a) Senhor(a) **Sergio Fernandes Leal**, Sócio Administrador, portador do RG nº 19. [REDACTED]-0 SSP/SP e CPF 104. [REDACTED]-07 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 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 Lote 1 da Quadra, situado na Rua Gúscia Rothschild, Núcleo Habitacional Jardim Itanguá II – Área I, neste Município, registrado no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba, sob a matrícula nº 120.162 – Livro 2, 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\$ 3.900.000,00 (três milhões e novecentos mil reais), conforme avaliação da Seção de Perícias e Avaliações da Secretaria de Urbanismo e Licenciamento 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 **47** unidades sociais autônomas finalizadas e legalizadas, destinadas à Demanda Pública, comercializadas a Preço Social de **R\$ 152.000,00**, com subsídios de 26,31% a 100%, conforme definido no **Anexo III – Termo de Referência**, sendo:

- ✓ 15 unidades habitacionais 100% subsidiadas;
- ✓ 10 unidades habitacionais 75 % subsidiadas;
- ✓ 10 unidades habitacionais 50 % subsidiadas;
- ✓ 12 unidades habitacionais 26,31 % 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)





04

área de serviço, englobando uma área útil privativa mínima de **45,89** metros quadrados e com direito ao uso de 1 vaga indeterminada para veículos, com padrão de acabamento conforme **Anexo III - Termo de referência.**

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 elegíveis e constantes das listas encaminhadas pelo MUNICÍPIO, todas por um "preço social", irredutível, até completar toda a disponibilidade de "unidades sociais" pactuadas. As "unidades sociais" somente serão transferidas para os pretendentes elegíveis após a emissão de habite-se e averbação da obra junto ao agente financeiro.

As diretrizes para cadastramento e comercialização das unidades habitacionais estão presentes no **Anexo IV – Diretrizes Para Cadastramento e Comercialização das Unidades Habitacionais.**

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 do primeiro atendimento 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 preferencialmente para adquirentes do cadastro habitacional do Programa CASA NOVA SOROCABA, que não foram contemplados no sorteio; exclusivamente para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários-mínimos





federais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas.

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, 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 Federal 14.118/2021, 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 Federal 4.591/1964 e deste contrato.

PARÁGRAFO DÉCIMO

A INCORPORADORA poderá desistir da incorporação nos termos do art. 34 da Lei Federal 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.

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 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 8.666/1993, da Lei Federal 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 4.591/1964, observando os prazos ali referidos;
- f) elaborar o quadro resumo contendo os elementos do art. 35-A da Lei Federal 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 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;





06
D

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 – 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 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 4.591/1964;
- s) arquivar, no competente Oficial de Registro de Imóveis, a documentação indicada no art. 32 da Lei Federal 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 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 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 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 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 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;
- 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 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 Federal 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;

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**.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO tem como obrigação:

a) emendar 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





08
D

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 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.

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.





09
10

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

Dá-se ao presente contrato o valor total de **R\$ 3.900.000,00** 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





10

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

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 do auto 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;





11
A

- 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 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 8.666/93, da Lei Federal 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) 9[REDACTED]58

Pela contratada:

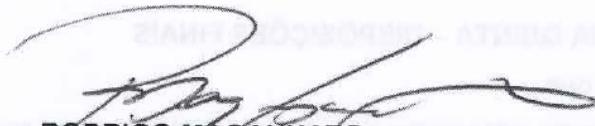
Nome: Sergio Fernandes Leal
Cargo: Sócio Administrador
Telefone: (13) 35[REDACTED]8 ou (13) 9[REDACTED]94





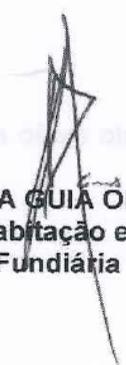
E, por estar assim justo e Contratado, assinam o presente instrumento de contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma e na presença de 02 (duas) testemunhas que a tudo viram e assistiram, para fins e efeitos legais.

Palácio dos Tropeiros "Dr. José Theodoro Mendes", em 07 de setembro de 2022, 369.º ano da Fundação de Sorocaba.


RODRIGO MAGANHATO
PREFEITO


SERGIO FERNANDES LEAL
CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Testemunhas:


TIAGO DA GUIA OLIVEIRA
Secretário de Habitação e Regularização
Fundiária


PAULO BRUNO FLORENTINO SOARES
Chefe da Divisão de Planejamento e
Desenvolvimento dos Vazios Urbanos e
Equipamentos Sociais



12

PROPOSTA

À

Prefeitura Municipal de Sorocaba-SP.

Prezados senhores,

Ref.: CONCORRÊNCIA Nº 17/2022 – CPL 309/2022

Tendo conhecimento dos termos do Edital de Licitação, apresentamos nossa proposta:

1. OBJETO

A presente Proposta refere-se à concorrência para a alienação de imóvel público municipal para produção de unidades habitacionais por meio de incorporação imobiliária.

2. NÚMERO DE UNIDADES SOCIAIS:

O número de unidades sociais propostas é:

2.1 - 15 unidades habitacionais 100% subsidiadas;

2.2 - 10 unidades habitacionais 75% subsidiadas;

2.3 - 10 unidades habitacionais 50% subsidiadas;

2.4 - 12 unidades habitacionais 25% subsidiadas.

3. ÁREAS E CAPACIDADES

3.1 - Área privativa no mínimo de 45,89m²

5
A
2

(13) 3596.6988 – R. Rio de Janeiro, 33 - Boqueirão - Praia Grande/SP
www.credlarconstrutora.com.br - contato@credlarconstrutora.com.br



3.2 - A capacidade de produção de energia renovável no empreendimento será de 1000 kWh/mês;

3.3 - A capacidade de armazenamento para água de reuso será de 50 m³.

4. CRONOGRAMA

O cronograma proposto para a etapa inicial do empreendimento, contado a partir da assinatura do Contrato, é o abaixo especificado:

Etapa 1: projeto arquitetônico – 90 dias;

Etapa 2: licenciamento – 180 dias;

Etapa 3: aprovação junto ao agente financeiro – 210 dias;

Etapa 4: registro da incorporação imobiliária – 180 dias;

Etapa 5: convocação da demanda – 210 dias;

Total da etapa inicial – 210 dias.

A estimativa de prazo de execução do empreendimento é de 36 (trinta e seis) meses, o qual será confirmado através de cronograma a ser pactuado com o agente financeiro.

5. QUALIFICAÇÃO DO LICITANTE

Denominação: Credlar Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Endereço: Rua Rio de Janeiro, nº 33, Boqueirão, CEP 11700-050

CNPJ: 07.095.113/0001-67

Telefone: 013 - 35966988

E-mails: sergioleal@credlarconstrutora.com.br / reinaldo.lozano@credlarconstrutora.com.br

(13) 3596.6988 – R. Rio de Janeiro, 33 - Boqueirão - Praia Grande/SP
www.credlarconstrutora.com.br - contato@credlarconstrutora.com.br



Praia Grande-SP, 28 de junho de 2022



CREDLAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Sérgio Fernandes Leal – CEO

☎ (13) 3596.6988 – R. Rio de Janeiro, 33 - Boqueirão - Praia Grande/SP
www.credlarconstrutora.com.br - ✉ contato@credlarconstrutora.com.br



Autenticar documento em <https://sorocaba.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 380038003500300035003A00540052004100. Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.

13

5
2