



TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA QUE ENTRE SI
CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO
ESTADO DE MINAS GERAIS– COHAB MINAS E O
MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/MG PARA
OS FINS NELE ESPECIFICADOS.

A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS –

COHAB MINAS, sociedade anônima de economia mista estadual, constituída nos termos da Lei Estadual nº 3.403, de 02/07/65, vinculada à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Social – SEDESE, AGENTE FINANCEIRO DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - SFH, com sede em Belo Horizonte - MG, na Cidade Administrativa Presidente Tancredo Neves, Rodovia Papa João Paulo II, n.º 4001, Edifício Gerais, 14º andar, Bairro Serra Verde, CEP 31.630-901, inscrita sob CNPJ/MF nº 17.161.837/0001-15, neste ato representada por seu Diretor-Presidente XXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, casado, administrador público, inscrito no CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX, portador da CI nº MG XXXXXXXXX SSP/MG, residente e domiciliado em XXXXXXXXXXXX/MG, doravante designada **COHAB MINAS** e o **MUNICÍPIO DE XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, pessoa jurídica de direito público interno, doravante designado **MUNICÍPIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXX, com sede à rua XXXXXXXXXXXXXXXX, nº XXX, Bairro XXXXXXXX, na cidade de XXXXXXXXXXXX, neste ato representado por seu Prefeito Municipal XXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, agente político, estado civil, portador do CPF nº XXXXXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado em XXXXXXXXXXXXXXXX/MG.

CONSIDERANDO:

- que a Constituição da República Federativa do Brasil, no título que versa sobre direitos e garantias fundamentais, estabelece que a propriedade deve atender à sua função social;
- que a Constituição Estadual, art. 246, caput, dispõe que o poder público adotará instrumentos para efetivar o direito de todos à moradia, em condições dignas, mediante políticas habitacionais que considerem as peculiaridades regionais e garantam a participação da sociedade civil;



- que, nos últimos 50 anos, a COHAB MINAS entregou mais de 128 (cento e vinte oito) mil unidades habitacionais aos cidadãos mineiros, sendo XX (XXXXXXXXXX) unidades habitacionais no Conjunto Habitacional XXXXXXXXXXXXXXXX, no Município de XXXXXXXXXXXXXXXX, tendo sido tal empreendimento declarado de interesse social nos termos da (s) Lei (s) Municipal (s) nº 1.881/2012 e nº 1.943/2015;
- que devido a rigidez da legislação anterior referente à regularização fundiária, Lei Federal nº 11.977/2006, e entendimentos divergentes dos cartórios de registro de imóveis não foi possível obter a plena regularização dos supramencionados empreendimentos;
- que a regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- a importância da regularização fundiária como elemento indissociável do desenvolvimento socioeconômico municipal, já que dinamiza a economia local, garante o acesso às principais linhas de crédito, além de permitir o efetivo exercício da função social da propriedade;
- a existência de um expressivo número de famílias que se encontram em situação de insegurança jurídica da posse dos imóveis desses empreendimentos;
- a edição da Lei Federal nº 13.465 de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 9.310/2018, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (Reurb) e que tratam de modo mais flexível o tema;
- que a COHAB MINAS nos termos do art. 1º, da Lei nº 3.403 de 02 de julho de 1965, tem a seu cargo a execução, no Estado de Minas Gerais, do “Plano de Habitação”, para as classes de baixa renda;
- que a COHAB MINAS tem, entre suas funções, a promoção da Regularização Fundiária Urbana (Reurb), visando a legitimação fundiária e a garantia dos princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental nos núcleos urbanos informais, nos termos da legislação federal vigente, conforme previsto em seu objeto social;



- que o princípio do federalismo cooperativo impõe aos entes federados e às respectivas administrações diretas e indiretas o dever de atuarem conjuntamente na promoção de políticas públicas de interesse de toda a sociedade¹;
- que para os fins da Lei nº 13.465/2017, considera-se “núcleo urbano informal consolidado” o “assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias com área inferior à fração mínima de parcelamento prevista no art. 8º da Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, (...) [de caráter] clandestino, irregular ou no qual não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, (...) [sendo] de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo MUNICÍPIO” (art. 11, I, II e III);
- que um dos instrumentos para Reurb instituídos pela Lei nº 13.465/17 é a legitimação fundiária, que consiste “(...) na forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da REURB, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016” (art.23); e,
- que a Lei nº 13.465/2017 prevê, ainda, que, “para fins da REURB, os Municípios poderão dispensar as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edifícios” (art. 11, §1º).

RESOLVEM celebrar o presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA (TCT)**, em conformidade com a legislação vigente, em especial a Lei Federal nº 13.465 de 2017, o Decreto Federal nº 9.310 de 2018, a Lei Federal nº 8.666 de 1993 e a Lei Federal nº 13.303 de 2016, naquilo que couber, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

¹ADI 5356, Rel. Min. Edson Fachin, Red. p/acórdão Min. Marco Aurélio, julg. em 3.8.2016.

Constitui objeto do presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA** a definição das diretrizes, obrigações, prazos e demais questões relacionadas ao processo de regularização fundiária do seguinte núcleo urbano informal:

1. “Conjunto Habitacional XXXXXXXXXXXXXXXXX” localizado no perímetro urbano do Município de XXXXXXXXX e imerso na matrícula XXXXXXX, todas registradas no Livro nº XX, do serviço de registro de imóveis da comarca de XXXXXXXXXXX de propriedade do município.

§1º – Considera-se irregular o Conjunto Habitacional que não tenha sido possível realizar a titulação de seus ocupantes, a averbação das edificações e o registro do loteamento.

§2º – Os Anexos I a IV são parte integrante deste TCT.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Para o pleno êxito da regularização fundiária do núcleo urbano informal consolidado do núcleo urbano informal descrito na Cláusula Primeira, a regularização será realizada conforme o projeto arquitetônico original com atuação conjunta de todos os envolvidos, obrigando-se, assim, a exercer regularmente as competências que lhe foram conferidas pela Lei nº 13.465/2017, descritas nos itens seguintes.

I. OBRIGAÇÕES DA COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE MINAS GERAIS – COHAB MINAS:

- a) Auxiliar o MUNICÍPIO no planejamento e execução das ações envoltas à regularização fundiária do núcleo urbano informal descrito na Cláusula Primeira;
- b) Orientar o MUNICÍPIO quanto aos aspectos legais, formais e técnicos do procedimento de regularização, tendo em vista a legitimidade, a qualidade e a segurança jurídica das ações que serão realizadas;
- c) Elaborar proposta de **Projeto de Regularização Fundiária (P.R.F)** a ser encaminhada ao MUNICÍPIO para aprovação contendo o Projeto Urbanístico com alocação das unidades habitacionais, levantamento planialtimétrico e cadastral com georreferenciamento, Projeto Arquitetônico do empreendimento, a Descrição de Quadras e Lotes (DQL), se for o caso;



- d) Elaborar, montar e encaminhar ao MUNICÍPIO pasta requerendo a instauração da Reurb, Nota Técnica, Habite-se das unidades (se houver), Projeto de Regularização Fundiária - P.R.F (quando for o caso) e anexos com modelos dos atos que serão praticados pelo MUNICÍPIO em cada uma das fases estabelecidas pelo art. 28, da Lei Federal nº 13.465/2017, que darão subsídio ao ente municipal a executar todo o processo de Regularização Fundiária Urbana até a fase da solicitação do registro da Certidão de Regularização Fundiária (C.R.F) ao Oficial do Registro de Imóveis da Comarca;
- e) Realizar a interface com os órgãos do Estado de Minas Gerais que, de algum modo, for em parte interessada na área a ser regularizada;
- f) Realizar a interlocução com o Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais – CORI-MG a fim de solicitar pareceres e intermediação junto aos Cartórios de Registro de Imóveis das comarcas do Estado de Minas Gerais; e,
- g) Sugerir ao MUNICÍPIO respostas às notas devolutivas eventualmente emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis.

II – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

- a) Realizar o processo de REURB conforme estabelecido no art. 28, da Lei Federal nº 13.465/2017, observando os prazos estabelecidos no Plano de Trabalho (Anexo I), parte integrante deste instrumento;
- b) Instituir a Comissão Técnica Municipal de Regularização Fundiária Urbana que deverá ser composta, preferencialmente, por assistente social, advogado e engenheiro ou arquiteto para conduzir a regularização fundiária do objeto delimitado na Cláusula Primeira;
- c) Instaurar o procedimento administrativo de regularização fundiária;
- d) Classificar a Regularização Fundiária Urbana na modalidade de “Interesse Social” ou de “Interesse Específico”, nos termos da legislação vigente;
- e) Preencher a ficha de cadastro de ocupante (Anexo IV), colher assinaturas do ocupante principal e do cônjuge/companheiro (se for o caso) para cada unidade habitacional relacionada nos Anexos II e III deste instrumento e juntar documento pessoal dos subscritores;
- f) Enviar o formulário eletrônico disponibilizado por meio do link <https://forms.gle/wFQncYLyb5mn6vtB6> completando-o com os dados coletados



- na ficha de cadastro de ocupante (Anexo IV), para cada unidade habitacional do Conjunto Habitacional em regularização, conforme item “e” desta cláusula;
- g) Atualizar o Portal da Regularização Fundiária da Cohab Minas incluindo as fichas de cadastro de ocupantes e os respectivos documentos juntados;
 - h) Notificar, tanto para os imóveis públicos quanto para os privados, os titulares de domínio, os confinantes e os terceiros eventualmente interessados para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contados da data de recebimento da notificação (art. 31. § 2º, Lei nº 13.465/2017), se for o caso;
 - i) Considerar o Projeto Arquitetônico original para aprovação do Projeto de Regularização Fundiária, devendo exigir do beneficiário da REURB a retificação da área construída após o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF);
 - j) Atestar a segurança das edificações das unidades habitacionais objeto desta regularização para fins de averbação da construção junto ao Cartório de Registro de Imóveis, se for o caso, dispensando o habite-se nos termos do art. 60, Lei Federal nº 13.465/2017;
 - k) Realizar a análise, assinar projetos urbanísticos e memoriais, providenciar anotação de responsabilidade técnica e, aprovar o Projeto de Regularização Fundiária (P.R.F) do núcleo urbano informal consolidado, com estrita observância dos artigos 35 e ss. da Lei nº 13.465/2017, se for o caso;
 - l) Colher assinaturas dos ocupantes reconhecidos como legítimos pelo MUNICÍPIO, nos eventuais casos solicitados pela COHAB MINAS, durante processo de Reurb, no Contrato de Confissão de Dívida com Parcelamento e Instituição de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel como garantia de pagamento, conforme modelo a ser fornecido e, após, encaminhar as vias originais dos respectivos instrumentos devidamente assinados à COHAB MINAS;
 - m) Efetuar diligências solicitadas pela COHAB MINAS quanto à revisão dos processos de regularização não validados;
 - n) Emitir **Certidão de Regularização Fundiária (CRF)** do núcleo urbano informal consolidado, observado o disposto no art. 41, da Lei nº 13.465/2017;
 - o) Protocolar no Cartório de Registro de Imóveis, o requerimento **de registro da Certidão de Regularização Fundiária – CRF** e do Projeto de Regularização



- Fundiária do núcleo urbano informal consolidado delimitado na Cláusula Primeira, observando o disposto nos art.42 ss. da Lei nº13.465/2017;
- p) Responder as notas devolutivas que porventura venham ser emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
 - q) Fazer o cadastro no Portal de Regularização da COHAB MINAS e manter atualizado o perfil do empreendimento a ser regularizado, demonstrando o andamento do processo de REURB no MUNICÍPIO;
 - r) Utilizar os dados pessoais dos contratantes da COHAB MINAS, bem como dos ocupantes dos imóveis a serem regularizados e das pessoas envolvidas no processo de REURB, com observância da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), Lei Federal nº 13.709/2018;
 - s) Eleger como contribuinte do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter-Vivos– ITBI o contratante da COHAB MINAS, por meio do contrato de comercialização da unidade habitacional demonstrado pela Companhia de Habitação ou não encontrando aquele, eleger o possuidor do imóvel, nos termos do art. 34 do CTN; e,
 - t) Reconhecer a isenção tributária incidente sobre os imóveis objetos da regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/17 e do Decreto regulamentador nº 9.310/18.

CLÁUSULA TERCEIRA: DOS RECURSOS FINANCEIROS

O presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA** não acarreta nenhuma transferência de recursos entre os **PARTÍCIPES**, motivo pelo qual não se consigna dotação orçamentária.

Parágrafo único: Cada partícipe arcará com suas respectivas despesas que advierem do presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DOS RECURSOS HUMANOS

Os recursos humanos utilizados nas atividades inerentes ao presente instrumento não sofrerão alterações em sua vinculação funcional/empregatícia com os respectivos **PARTÍCIPES**, os quais se responsabilizam cada qual por seu corpo técnico, inclusive



pelos pagamentos de todos os encargos de natureza trabalhista, previdenciária, fiscal e securitária decorrentes, não ensejando em qualquer hipótese responsabilidade solidária e/ou subsidiária entre os partícipes.

CLÁUSULA QUINTA – DA VIGÊNCIA

Este instrumento terá vigência de 3 (três) anos, contados a partir da data de sua publicação, podendo ser prorrogado por necessidade e conveniência das partes e se estiver em consonância com a legislação aplicável à espécie.

CLÁUSULA SEXTA – DAS ALTERAÇÕES

O presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA** poderá ser modificado a qualquer tempo, inclusive para incluir novas partes e/ou intervenientes que atendam às exigências legais, desde que com anuência de todos os **PARTÍCIPES**, por intermédio de termo aditivo, com publicação no Diário Oficial do Estado e do **MUNICÍPIO**.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA DENÚNCIA E RESCISÃO

O presente **TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA** poderá ser rescindido de comum acordo entre as partes, ou denunciado por qualquer uma delas, mediante notificação por escrita à outra parte, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICAÇÃO

A COHAB MINAS e o **MUNICÍPIO** farão a publicação do extrato deste TCT no órgão oficial de imprensa no âmbito estadual e municipal respectivamente ou em jornal de grande circulação.

Parágrafo primeiro: Fica vedado aos partícipes utilizar nomes, símbolos e ou imagens que caracterizem promoção pessoal em razão deste instrumento e do procedimento de regularização fundiária, devendo ser observado, a todo o momento, os limites legais para a prática do ato, em especial aqueles afetos à legislação eleitoral (Lei Federal nº 9.504/97).

CLÁUSULA NONA – DO FORO



COHAB MINAS
COMPANHIA DE HABITAÇÃO
DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte para dirimir eventuais conflitos decorrentes do presente instrumento e que não puderem ser resolvidos de comum acordo.

E por estarem de acordo com os termos do presente instrumento, as partes firmam o mesmo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Belo Horizonte, XX de XXXXXXXXXXXX de 20XX.

Presidente da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais

Prefeito do Município

TESTEMUNHAS:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – CPF: XXXXXXXXX