

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2022

ANEXO VI – MINUTA DO TERMO DE AJUSTE

TERMO DE AJUSTE Nº ____/CEHAB/2022

TERMO DE AJUSTE QUE FAZEM ENTRE SI A COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS DE PERNAMBUCO (CEHAB/PE) E A EMPRESA _____ PARA DISPONIBILIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS, À CEHAB/PE PARA ATENDIMENTO DOS PRETENDENTES CADASTRADOS NO SISTEMA DE CADASTRO HABITACIONAL DA CEHAB/PE, PERTENCENTES AO EMPREENDIMENTO LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE _____, ESTADO DO PERNAMBUCO.

A **COMPANHIA ESTADUAL DE HABITAÇÃO E OBRAS DE PERNAMBUCO (CEHAB/PE)**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.206.056/0001-95, com sede à R. Odorico Mendes, 700, Campo Grande, Recife/PE, por seu Diretor Presidente, **Bruno de Moraes Lisboa**, vem, neste ato representada por seu Diretor Presidente, _____, e Diretor Administrativo e de Operações, _____, que ao final assinam, ora denominada simplesmente de **CEHAB/PE** e de outro lado a Empresa _____, inscrita no CNPJ/MF sob o nº _____, estabelecida na, na cidade de _____/____, CEP _____, Fone _____, e-mail _____, neste ato representado por seu representante legal ao final assinado, Sr.(a) _____, ora denominada **EMPRESA**, resolvem celebrar este **TERMO DE AJUSTE**, em conformidade com o contido no processo SEI nº _____, derivado do processo SEI matriz nº _____, relativo ao **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 01/2022**, o qual é regido pela Lei 13.303/16, pelo Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **CEHAB/PE**, pela Lei Estadual nº 13.619 de 7 de novembro de 2008, alterada pela Lei Estadual nº 17.812 de 9 de junho de 2022 e Decreto nº 53.503 de 2 de setembro de 2022 e demais diplomas aplicáveis conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. A **EMPRESA**, por meio deste instrumento, disponibiliza à **CEHAB/PE** a quantidade de xxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) unidades habitacionais, pertencentes ao empreendimento habitacional com xxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) unidades, localizado no município de xxx, com o Valor de Venda das unidades entre de R\$ xxxxx até R\$ xxxxx.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

2.1. São obrigações da **EMPRESA**:

- a. Preencher formulário online e anexar documentos, em portal disponibilizado pela **CEHAB/PE**, informando as características do empreendimento e a relação de unidades disponibilizadas.

- b. Obter a aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pela CAIXA;
- c. Informar à **CEHAB/PE** a data de conclusão e os resultados das análises efetuadas pela CAIXA 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;
- d. Atender as demais condições da CAIXA para contratação;
- e. Na comercialização limitar o valor de venda ao adquirente final ao menor entre o valor de avaliação do imóvel definido pela CAIXA ou o valor de venda constante no TERMO DE AJUSTE;
- f. Responsabilizar-se pela implantação do empreendimento;
- g. Observar, para a comercialização das unidades habitacionais disponibilizadas, o Comprovante de Cadastro e Interesse - CCI, fornecido pela **CEHAB/PE**;
- h. Registrar todos os atendimentos mantidos entre **EMPRESA** e pretendentes de modo a comprovar o desinteresse, ou inaptidão para a aquisição, ou não fornecimento da documentação no prazo estipulado;
- i. Encaminhar semanalmente, após a assinatura do Termo de Ajuste, ao e-mail indicado formalmente pela **CEHAB/PE**, relatório conforme Anexo V, para acompanhamento do atendimento aos pretendentes e contratação dos financiamentos com os interessados.
- j. Manter durante toda a execução do TERMO, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no CHAMAMENTO;
- k. Apresentar, sempre que solicitado, durante a execução do termo, documento que comprove o cumprimento da legislação em vigor, quanto às obrigações assumidas no CHAMAMENTO;
- l. Designar pessoa para representar a **EMPRESA** nas tratativas referentes a este TERMO;
- m. Responsabilizar-se pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de placa padronizada, conforme modelo fornecido pela **CEHAB/PE**;
- n. Entregar à **CEHAB/PE** qualquer documentação complementar solicitada, necessária para dirimir dúvidas.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DA CEHAB/PE

3.1. São obrigações da **CEHAB/PE:**

- a. Disponibilizar formulário à **EMPRESA** para preenchimento das características do empreendimento e envio de documentos;
- b. Divulgar o empreendimento para os cadastrados no Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** e ao público externo;

- c. Disponibilizar Portal do Empreendimento para o registro de interesse pelos cadastrados;
- d. Fornecer o Comprovante de Cadastro e Interesse - CCI;
- e. Acompanhar o processo de contratação do financiamento para aquisição da unidade pelos interessados, através de relatórios fornecidos pela **EMPRESA**;
- f. Autorizar a CAIXA a realizar o aporte de recursos financeiros a cada operação de financiamento contratada com as famílias beneficiárias;
- g. Analisar a possibilidade de liberação das unidades disponibilizadas e não comercializadas para comercialização junto ao mercado sem o aporte de subsídio pela **CEHAB/PE**, mediante solicitação formal da **EMPRESA**;
- h. Fornecer para a **EMPRESA** o modelo de placa padronizada para colocação no empreendimento, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela **CEHAB/PE**;
- i. Organizar e participar da entrega das unidades habitacionais, aos beneficiários, em conjunto com o CAIXA e **EMPRESA**.

CLÁUSULA QUARTA – PÚBLICO-ALVO

4.1. As famílias cadastradas no Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE**, que registrem interesse no empreendimento, que comprovem renda familiar bruta mensal de até 02 (dois) salários mínimos nacionais e que sejam contratantes de crédito habitacional junto à CAIXA com recursos no **Programa Casa Verde e Amarela – PCVA**, desde que a comercialização por financiamento da unidade habitacional sejam contratados pelo adquirente, pessoa física, de forma definitiva junto a CAIXA no âmbito **Programa Casa Verde e Amarela**

CLÁUSULA QUINTA – DO SUBSÍDIO

5.1. Após a assinatura do TERMO DE AJUSTE a **EMPRESA** irá preencher formulário online e anexar documentos, em portal disponibilizado pela **CEHAB/PE**, informando as características do empreendimento e a relação de unidades disponibilizadas.

- a) Nome do empreendimento
- b) Município
- c) Endereço do empreendimento
- d) Link do endereço no Google Maps
- e) Nome do responsável pelas informações
- f) E-mail do responsável
- g) Telefone de contato de vendas (com DDD)
- h) Endereço do local de vendas
- i) nº total de unidades habitacionais do empreendimento
- j) nº de unidades disponibilizadas no programa
- k) Tamanho(s) da(s) unidade(s)
- l) Condições de financiamento; benefícios complementares da construtora;

e/ou diferenciais do empreendimento, se for o caso

- m) Valores de venda
- n) Valor total da obra
- o) Previsão de início de obra
- p) Previsão de conclusão de obra
- q) Imagens do empreendimento:
 - i. Pelo menos uma imagem da planta humanizada de cada tipologia, em alta resolução (formato PNG, JPG, JPEG ou BMP, sem marcas d'água;
 - ii. No mínimo 5 (cinco) e preferencialmente 10 (dez) imagens do projeto 3D em diferentes perspectivas em alta resolução (formato PNG, JPG, JPEG ou BMP), sem marcas d'água;
- r) Vídeo do empreendimento:
 - i. Preferencialmente, vídeo 3D do empreendimento (formato AVI, MPEG ou MP4), sem marcas d'água
 - ii. Preferencialmente, arquivo aberto do projeto 3D para possíveis edições (formato DAE), sem marcas d'água
- s) Planilha discriminativa das unidades (.xls)

5.2. Após o recebimento das informações relacionadas no item 5.1, inicia-se o processo de divulgação do empreendimento pela **CEHAB/PE**, que promoverá ampla divulgação do empreendimento à lista de cadastrados no município e nos seus canais de divulgação, informando as características das unidades habitacionais habilitadas, a receber o subsídio

5.3. A **CEHAB/PE** disponibilizará página e/ou informações do empreendimento em seu site para que os cadastrados no Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** e novos interessados, possam registrar seu interesse na aquisição de uma unidade habitacional.

5.4. O cadastro e interesse consistirá na validação, pela pessoa física, dos dados cadastrais existentes no Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** e registro do interesse em adquirir uma unidade habitacional do empreendimento, como condição para obter o Comprovante de Cadastro e Interesse - CCI.

5.4.1. Caso o pretendente não conste do Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** o mesmo deverá efetuar o cadastro neste sistema como condição para obter o CCI.

5.4.2. Caso o pretendente conste Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** e seus dados estejam desatualizados ou não conformes o mesmo deverá efetuar a regularização do cadastro como condição para obter o CCI.

5.5. Os cadastrados não poderão registrar simultaneamente interesse em mais de um empreendimento habitacional no mesmo município, durante o prazo de vigência de um CCI, podendo a qualquer tempo solicitar o cancelamento do CCI emitido e manifestar o interesse em outro empreendimento.

5.6. Concluído o registro de interesse será gerado o CCI contendo a numeração correspondente a ordem do registro de interesse no sistema da **CEHAB/PE**, relação de

documentos a serem apresentados para a análise de crédito do pretendente e o telefone de contato com a **EMPRESA** executora do empreendimento.

5.7. O CCI emitido terá o prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias;

5.8. Caso existam CCIs em vigência quando da conclusão da comercialização do respectivo empreendimento, os mesmos serão cancelados, podendo cada interessado emitir novo CCI relativo a outro empreendimento no município.

5.9. De posse do CCI, em meio físico ou digital, caberá ao pretendente entrar em contato, com a **EMPRESA** para fornecimento de documentos pessoais.

5.10. A **EMPRESA** deverá manter registro da ordem de atendimento dos contatos mantidos pelos pretendentes, bem como a guarda de todos os comprovantes de comunicação com os mesmos que lastrearão o Relatório de Acompanhamento da Contratação Pessoa Física, conforme Anexo V, a ser encaminhado semanalmente à **CEHAB/PE**.

5.11. O pretendente deverá providenciar os documentos relacionados no CCI e entregá-los ao(s) correspondente(s) Caixa autorizado(s) indicado(s) pela **EMPRESA**.

5.12. Caberá aos detentores de CCI obter, por meio próprio, a aprovação do crédito habitacional junto à CAIXA, na qualidade de agente financeiro responsável pela concessão do financiamento e pelo aporte do subsídio financeira da **CEHAB/PE**.

5.13. As operações a serem contratadas com pessoas físicas, no âmbito deste CHAMAMENTO, obedecerão às condições e normas do financiamento habitacional definidas pela CAIXA 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 PCVA nas modalidades operacionais oferecidas pela CAIXA.

5.14. A operação de crédito que receberá o aporte complementar da **CEHAB/PE** será a Carta de Crédito Individual para as modalidades previstas pelo Manual de Fomento Habitação editado pela Caixa Econômica Federal - CAIXA na qualidade de Agente Operador do FGTS e do PCVA que consolida a legislação pertinente ao Programa Carta de Crédito Individual.

5.15. Caberá a CAIXA a verificação do enquadramento dos interessados nas regras de concessão de financiamento habitacional dentro dos programas federais do CCFGTS e/ou Programa Casa Verde e Amarela - PCVA.

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

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

- a. da formalização do TERMO DE AJUSTE;
- b. da aprovação do empreendimento em todas as análises pela CAIXA;
- c. da liberação pela CAIXA para comercialização do empreendimento;
- d. do encaminhamento da documentação dos pretendentes para o correspondente CAIXA autorizado, observando-se as condições para contratação determinadas

pela CAIXA;

- e. da aprovação da operação de crédito individual pela CAIXA;
- f. da disponibilidade financeira da **CEHAB/PE** e,
- g. da disponibilidade financeira da CAIXA.

5.18. A ordem de formalização do TERMO DE AJUSTE não será necessariamente a ordem de atendimento aos beneficiários do subsídio, uma vez que esta dependerá dos ritos descritos no item anterior.

5.18.1. Os imóveis serão comercializados à medida que cada pretendente de posse do CCI finalize a negociação de compra junto a **EMPRESA** e obtenha a aprovação do crédito junto a CAIXA.

5.19. Para as operações de financiamento a serem contratadas com as pessoas físicas no âmbito deste instrumento, a CAIXA poderá autorizar financiamentos com o valor mínimo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mantidas as condições previstas para aplicação das normas de financiamento emanadas do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS) e/ou da legislação do Programa Casa Verde e Amarela, ou o que vier a substituí-lo.

5.19.1. No valor acima estão excluídos os recursos correspondentes a descontos do FGTS, subvenções aportadas pela **CEHAB/PE** e/ou município e, outros valores aportados a título de entrada.

5.20. O subsídio a ser aportada pela **CEHAB/PE** ficará condicionada à efetiva contratação da operação pela CAIXA e, a devida disponibilidade financeira da **CEHAB/PE**.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DE VENDA E AVALIAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL

6.1. Na comercialização o valor de venda ao adquirente final será limitado ao menor entre os seguintes:

- a) Valor de avaliação do imóvel definido pela CAIXA
- b) Valor de venda constante no TERMO DE AJUSTE;

6.2. O menor valor de venda das unidades disponibilizadas à **CEHAB/PE** indicado pela **EMPRESA** na MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (Anexo II) deverá ser respeitado na comercialização de pelo menos uma unidade habitacional.

6.3. Fica estabelecido que o custo inerente às despesas de registro e transferência dos imóveis em favor dos adquirentes que receberem o subsídio da **CEHAB/PE** deverá ser absorvido pela **EMPRESA**, sem ônus aos mesmos.

CLÁUSULA SÉTIMA – SUBSÍDIO

7.1. As unidades habitacionais disponibilizadas pela **EMPRESA** à **CEHAB/PE** deverão ser comercializadas aos beneficiários cadastrados no Sistema de Cadastro Habitacional do Pernambuco – Sistema de Cadastro Habitacional da **CEHAB/PE** da **CEHAB/PE**.

7.2. Os beneficiários com renda familiar bruta mensal de até 02 (dois) salários mínimos

nacionais poderão obter subsídio no(s) valor(es) previstos no Decreto nº 53.503 de 2 de setembro de 2022 no momento de contratação do financiamento habitacional junto à CAIXA para complementação de suacapacidade de pagamento, a título de composição do valor de entrada no financiamento.

7.3. O financiamento para aquisição da unidade habitacional deverá ser contratado nas condições estabelecidas pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – CCFGTS.

7.4. Os recursos complementares para a viabilização da aquisição da unidade habitacional deverão ser integralizados pelas demais verbas da operação de financiamento e/ou recursos próprios do (a, s, as) adquirente(s).

7.5. O subsídio tem caráter pessoal e intransferível e visa complementar a capacidade de pagamento da família beneficiada.

7.6. Cada unidade habitacional fará jus a um único valor de subvenção financeira do Governo do Estado.

7.7. 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.

7.8. O recurso da subsídio da **CEHAB/PE** será aportado em favor do beneficiário final, qualificado nos termos do Decreto nº 53.503 de 2 de setembro de 2022, sendo pago diretamente à **EMPRESA** que realizará a operação de venda financiada, nos moldes do **Programa Casa Verde e Amarela** a partir da formalização do contrato habitacional com o beneficiário

7.9. O subsídio poderá ser cumulativo com outros subsídios concedidos por outras fontes e/ou associados a recursos onerosos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, ou outros entes, nas condições por eles estabelecidas.

CLÁUSULA OITAVA – FISCALIZAÇÃO

8.1. A fiscalização do presente Termo será exercida pela **CEHAB/PE**, na pessoa dos empregados abaixo relacionados ou designados oportunamente em Portaria, a quem competirá velar pela perfeita exatidão do pactuado, em conformidade com o previsto no Edital e nos seus anexos:

GESTOR	
FISCAL	

8.2. O gestor anotarás 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 da **CEHAB/PE** não eximirá a responsabilidade da **EMPRESA**.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO

9.1. Considerando que o presente instrumento decorre de chamamento público, constituem motivos para a rescisão do presente contrato, além daqueles previstos na Lei nº 13.303/2016 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **CEHAB/PE**:

- a. o não cumprimento ou o cumprimento irregular das condições previstas no presente instrumento ou no edital de CHAMAMENTO PÚBLICO nº. 01/2021- 2ª PUBLICAÇÃO, 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 pela **CEHAB/PE**;
- c. a dissolução da EMPRESA;
- d. razões de interesse, necessidade ou utilidade públicas, devidamente justificadas a conveniência do ato;
- e. ocorrer o esgotamento dos recursos destinados ao Programa Casa Fácil PR – CFPR e/ou Programa Casa Verde e Amarela - PCVA 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 pela CAIXA;
- h. descumprimento dos prazos estabelecidos no edital de CHAMAMENTO Nº 01/2022, injustificadamente;
- i. a Liquidação Judicial ou Extrajudicial, Recuperação Judicial/Extrajudicial, Concordata ou Falência da EMPRESA, e
- j. Se durante a vigência deste TERMO ocorrer fato de qualquer natureza que impossibilite a contratação do empreendimento, em qualquer de suas fases, junto à CAIXA.

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., a **CEHAB/PE** não prosseguirá com o aporte de recursos financeiros a cada operação de financiamento contratada com as famílias beneficiárias junto à CAIXA.

CLÁUSULA DÉCIMA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. O proponente que incorrer em infrações administrativas sujeita-se às sanções previstas no art. 83 da Lei Federal nº 13.303/16 e Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da **CEHAB/PE**, assegurada ampla defesa, mediante procedimento administrativo autônomo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESSARCIMENTO

11.1. Em sendo extinta ou rescindida por qualquer motivo o presente termo, não assistirá a **EMPRESA** direito de pleitear ressarcimento de despesas havidas, ou outras despesas inerentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – 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.

12.3. Não será admitida majoração no número de unidades disponibilizadas e dos valores de venda das unidades disponibilizadas à **CEHAB/PE**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. O não cumprimento dos requisitos e condições dos Programas Casa Verde e Amarela - PCVA E Casa Fácil PR - CFPR ensejará a rescisão deste TERMO.

13.2. A **EMPRESA** deverá comunicar a **CEHAB/PE**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, a realização de eventos relacionados ao empreendimento e seus beneficiários.

13.3. 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.

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

13.5. 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 Casa Verde e Amarela – PCVA – Recursos do FGTS ou o Programa Casa Fácil PR - CFPR.

13.6. A assinatura deste instrumento não garante a existência de demanda qualificada para aquisição das unidades habitacionais, não podendo a **CEHAB/PE** ser responsabilizada pela eventual não comercialização de todas as unidades do empreendimento contratado disponibilizadas à **CEHAB/PE**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VIGÊNCIA

14.1. O prazo de vigência deste instrumento é de __ (____) meses, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado nos termos e limites da legislação pertinente, mediante termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA– FORO

15.1. Fica eleito o Foro do Recife, Estado do Pernambuco, com preferência sobre qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente termo, abrindo-se

mão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

E, por concordarem com o estabelecido neste instrumento, as partes, que se obrigam por si e sucessores, firmam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

Recife/PE, __/__/202__.

Diretor Presidente – CEHAB

CPF:

Diretor Administrativo e de Operações – CEHAB

CPF:

Representante Legal da Empresa – (CNPJ)

CPF:

Testemunhas:

1.

2.