



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO

TERMO DE AJUSTE N.º 001/2023



TERMO DE AJUSTE QUE FAZEM ENTRE SI O MUNICÍPIO DE TOBIAS BARRETO/SE E A CONSTRUTORA MVA LTDA PARA DISPONIBILIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS AO MUNICÍPIO PARA ATENDIMENTO DOS PRETENDENTES A SEREM CADASTRADOS NO SITE DE CADASTRO HABITACIONAL DO MUNICÍPIO.

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO/SE**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.119.300/0001-36, com sede na Praça Dom José Thomaz, s/nº, Bairro Centro, Tobias Barreto/SE, neste ato representada por seu Prefeito Municipal que ao final assina, ora denominado simplesmente MUNICÍPIO e de outro lado a CONSTRUTORA MVA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.169.379/0001-07, estabelecida na Rua Maria de Lourdes Ramos Gonçalves, 277, Bairro Farolândia, na cidade de Aracaju/SE, CEP 49.031-060, neste ato representado por seu representante legal ao final assinado, ora denominada EMPRESA, resolvem celebrar este TERMO DE AJUSTE, autorizado na Homologação de 28/09/2023, relativo ao CHAMAMENTO PÚBLICO N.º 003/2023, o qual é regido pela Lei nº 8.666/93, Lei Federal nº 14.620 de 13 de julho de 2023, que institui o Programa Minha Casa, Minha Vida, Lei Municipal N.º 1.302/23 de 29 de junho de 2023, Instrução Normativa N.º 48 de 19 de dezembro de 2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional – MDR e demais legislações aplicáveis, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 A EMPRESA, por meio deste instrumento, disponibiliza ao MUNICÍPIO 600 (seiscentas) unidades habitacionais pertencentes a empreendimento habitacionais a serem produzidos, localizado no Município de Tobias Barreto/SE, para atendimento de pretendentes a serem cadastrados no cadastro habitacional do Município.

1.2 Integra e completa o presente instrumento, a Manifestação de Interesse emitida pela EMPRESA em 21/09/2023.

1.3 As unidades habitacionais disponibilizadas serão destinadas ao atendimento dos pretendentes a serem cadastrados no cadastro habitacional do MUNICÍPIO, integrantes de famílias com renda familiar mensal bruta limitada ao valor constante no artigo 36 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do desenvolvimento Regional – MDR e que registrarem o interesse em adquiri-las.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBRIGAÇÕES DA EMPRESA

2.1 São obrigações da EMPRESA:

- a) Obter a aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pelo Agente Financeiro;
- b) Informar ao MUNICÍPIO a data de conclusão e os resultados das análises efetuadas pelo Agente Financeiro para aprovação do empreendimento, bem como a data de início das obras, previsão de conclusão e entrega das unidades e as datas da efetiva contratação com os adquirentes;
- c) Fornecer perspectivas do empreendimento em 3D ou quaisquer outros formatos de projetos que sejam solicitados pelo Município, de forma a viabilizar as ações de divulgação junto aos pretendentes, nas condições previstas no item 13.2 do Projeto Básico;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



- d) Atender as demais condições do Agente Financeiro para contratação;
- e) Limitar o valor de venda ao adquirente final nos termos do artigo 20 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR;
- f) Responsabilizar-se pela implantação do empreendimento;
- g) Observar, para a comercialização das unidades habitacionais, o cadastro de pretendentes
- h) Registrar todos os atendimentos mantidos entre EMPRESA aos pretendentes constantes da lista fornecida pelo Município, de modo a comprovar o desinteresse ou inaptidão para a aquisição ou mesmo o não fornecimento da documentação no prazo estipulado;
- i) Manter durante toda a execução do Termo de Ajuste, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Chamamento;
- j) Apresentar, sempre que solicitado, durante a execução do Termo de Ajuste, documento que comprove o cumprimento da legislação em vigor, quanto às obrigações assumidas no Chamamento;
- k) Designar pessoa para representar a EMPRESA nas tratativas referentes ao Termo de Ajuste;
- l) Responsabilizar-se pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de placa padronizada, conforme modelo fornecido pelo Município; e
- m) Entregar ao Município qualquer documentação complementar solicitada, necessária para dirimir dúvidas.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

3.1 São obrigações do MUNICÍPIO:

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

CLÁUSULA QUARTA - PÚBLICO-ALVO

EVISLAN DA SILVA
SOUZA:00023548533

Assinado de forma digital por EVISLAN DA
SILVA SOUZA:00023548533
Dados: 2023.09.29 12:02:49 -03'00'



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



4.1 As unidades habitacionais disponibilizadas ao MUNICÍPIO serão destinadas ao atendimento dos pretendentes a serem cadastrados no cadastro habitacional do Município, que tenham interesse e selecionem o empreendimento no mesmo site e que pertençam a famílias as quais comprovem renda familiar mensal bruta limitada ao valor constante no artigo 36 da Instrução Normativa N.º 48/2022 do Ministério do desenvolvimento Regional – MDR.

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

CLÁUSULA QUINTA – COMERCIALIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Da aprovação do empreendimento em todas as análises pelo Agente Financeiro;
- b) Da liberação pelo Agente Financeiro para comercialização do empreendimento;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



- c) Do encaminhamento da documentação dos pretendentes para o correspondente bancário autorizado, observando-se as condições para contratação determinadas pelo Agente Financeiro;
- d) Da aprovação da operação de crédito individual pelo Agente Financeiro;
- e) Da disponibilidade financeira do MUNICÍPIO e;
- f) Da disponibilidade financeira do Agente Financeiro.

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

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

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA E AVALIAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL

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

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

CLÁUSULA SÉTIMA - CONTRAPARTIDA

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

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

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

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

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



programas.

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

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

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

CLÁUSULA OITAVA - DA FISCALIZAÇÃO

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

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

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

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

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO

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

- a) O não cumprimento ou o cumprimento irregular das condições previstas no presente instrumento ou no edital de Chamamento Público N° 003/2023, bem como o não cumprimento de legislação federal, estadual ou municipal aplicável à espécie;
- b) O atraso injustificado no cumprimento das condições previstas neste Termo ou de quaisquer outras expedidas pelo MUNICÍPIO;
- c) A dissolução da EMPRESA;
- d) Razões de interesse, necessidade ou utilidade pública, devidamente justificada à conveniência do ato;
- e) Ocorrer o esgotamento dos recursos destinados ao Programa Habitacional do Governo Federal - recursos FGTS;
- f) A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovada, absolutamente impeditiva do prosseguimento deste Termo;



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



- g) A não obtenção da aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pelo Agente Financeiro;
- h) Descumprimento dos prazos estabelecidos no Edital de Chamamento Público N.º 003/2023, injustificadamente;
- i) A Liquidação Judicial ou Extrajudicial, Recuperação Judicial/Extrajudicial, Concordata ou Falência da EMPRESA;
- j) Se durante a vigência deste Termo ocorrer fato de qualquer natureza que impossibilite a contratação do empreendimento, em qualquer de suas fases, junto ao Agente Financeiro; e
- k) O não cumprimento dos requisitos e condições das Instruções Normativas do Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR e do Programa Habitacional do Governo Federal ensejará a rescisão deste Termo.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESSARCIMENTO

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

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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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



ESTADO DE SERGIPE
PREFEITURA MUNICIPAL DE TOBIAS BARRETO



como a inexistência de subordinação entre as partes.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – VIGÊNCIA

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

15.1 Fica eleito o Foro do Município de Tobias Barreto, no Estado do Sergipe, com preferência sobre qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente Termo, renunciando-se a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

15.2 E, por concordarem com o estabelecido neste instrumento, as partes, que se obrigam por si e sucessores, firmam o presente contrato em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo.

gov.br Documento assinado digitalmente
ADILSON DE JESUS SANTOS
Data: 29/09/2023 12:09:00-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Tobias Barreto/SE, 29 de setembro de 2023.

ADILSON DE JESUS SANTOS
Prefeito Municipal

EVISLAN DA SILVA
SOUZA:00023548533

Assinado de forma digital por EVISLAN
DA SILVA SOUZA:00023548533
Dados: 2023.09.29 12:01:46 -03'00'

CONSTRUTORA MVA LTDA CNPJ: 07.169.379/0001-07
EVISLAN DA SILVA SOUZA

TESTEMUNHAS:

1. Denise de Andria de Aguiar
2. Braylla Machado Edler Seguelo