

**MINUTA DE CONTRATO**

**LICITAÇÃO: Leilão 01/2026**

**PROCESSO: 6.931/2026**

**CONTRATO: XX/2026**

Termo de CONTRATO DE PROMESSA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COM PESSOA A DECLARAR celebrado entre o Município de e a Empresa \_\_\_\_\_, tendo por objeto alienação de imóvel público para parcelamento e produção de unidades habitacionais no âmbito do Programa NOSSA CASA, em articulação com o Programa Casa Minha Casa, Minha Vida, conforme Leilão nº 01/2026.

O Município de Porto Feliz, inscrito no CNPJ sob nº 46.634.481/0001-98, cuja Prefeitura tem sede no endereço Rua Adhemar de Barros, 340, Centro, Porto Feliz/SP – CEP 18.540-073, doravante designado "MUNICÍPIO", neste ato representado(a) pelo seu Prefeito Senhor Célio Peixoto dos Santos, RG nº 40.664.694-6 e CPF nº 369.001.528-64, e a empresa XXXXXXXXXXXXX, inscrita no CNPJ sob nº XXXXXXXXXXXXX, com sede em XXXXXXXXXXXXX, a seguir denominada "LOTEADORA-CONSTRUTORA", neste ato representada pelo Senhor(a)XXXXXXXXXX, portador do RG nº XXXXXXXXXX e CPF nº XXXXXXXXXXXXX, em face da adjudicação efetuada no Leilão indicado em epígrafe, celebram o presente TERMO DE CONTRATO, sujeitando-se às normas da Lei Federal 14.133/2021, Lei Federal 6.766/79 e Decreto Estadual 64.419/2019, com a redação do Decreto Estadual 65.835/21 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 implantação de empreendimento imobiliário no imóvel situado na Avenida Governador Mário Covas, s/n, bairro Jardim Rolando Giuli, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Feliz, sob a matrícula nº 69.602 de propriedade do MUNICÍPIO, mediante parcelamento da área, produção de unidades habitacionais nos lotes criados e a promessa de sua alienação em favor de

terceiros indicados pelos contratantes nos termos do art. 467 do Cod. Civil, parte das unidades destinadas à demanda pública, tudo através de mandato outorgado à LOTEADORA-CONSTRUTORA nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade “Municípios”, conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019, com a redação do Decreto Estadual 65.835/21 e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência do Leilão em epígrafe que também constitui anexo do presente ajuste, assim como demais documentos constantes do processo administrativo em epígrafe.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

O imóvel foi avaliado em R\$ 5.024.381,31 (cinco milhões, vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos), conforme laudo de avaliação comercial, datado de outubro de 2025 sua alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 6.003, de 16 de outubro de 2025.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

O objeto contratual executado deverá atingir o fim a que se destina, com a eficácia e a qualidade requeridas.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÕES DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento a ser implantado pela LOTEADORA-CONSTRUTORA através do presente ajuste envolve o parcelamento da área referida na cláusula primeira, nos termos da Lei Fed. 6.766/1979 e construção contemplando a produção total de, no mínimo, **530 (quinhentos e trinta)** unidades habitacionais isoladas e autônomas, isto é, cada uma delas sobre um respectivo lote resultante do parcelamento, e seus respectivos equipamentos urbanos, estes quando houver, tudo conforme descrito no Termo de Referência do Leilão em epígrafe, no imóvel identificado na cláusula primeira, cedido pelo MUNICÍPIO, seu legítimo proprietário.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A remuneração do MUNICÍPIO pela alienação do imóvel acima identificado para implantação do empreendimento imobiliário ocorrerá através da disponibilização de **[NÚMERO DE UNIDADES SOCIAIS POR EXTENSO]** unidades habitacionais isoladas e autônomas, finalizadas e legalizadas, destinadas à demanda pública, comercializadas a “preço social” e denominadas “unidades sociais”, cada uma delas com 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, perfazendo uma área privativa mínima de 40m<sup>2</sup> (quarenta metros quadrados) e área mínima do respectivo lote respeitada a legislação municipal vigente, incluindo vaga interna para veículo de passeio, com memorial descritivo e padrão de qualidade de acabamento idêntico às demais unidades do respectivo empreendimento adiante referidas como “unidades de mercado”, tudo conforme as especificações técnicas constantes do Termo de Referência previsto no Leilão em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste.

#### 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 posicionamento nas quadras criadas após o parcelamento da área e a distância do sistema viário principal.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

As “unidades sociais” serão oferecidas pela LOTEADORA-CONSTRUTORA, em nome do MUNICÍPIO, somente a pretendentes com renda familiar de até 3 (três) salários mínimos, conforme apuração a ser procedida pelo Agente Financeiro e de acordo com a ordem classificatória decorrente dos sorteios realizados pelo MUNICÍPIO, contemplando tanto a demanda pública da cota municipal, esta originada diretamente pelo MUNICÍPIO, como a demanda pública das demais cotas (idosos, deficientes, policiais e geral), estas originadas pelo cadastramento no sítio eletrônico do Programa NOSSA CASA, todas por um “preço social” unitário de R\$ 129.588,99 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e nove centavos), reajustável, conforme previsto neste Contrato, até completar toda a disponibilidade de “unidades sociais” pactuadas, conforme estabelecido no Edital do Leilão em epígrafe.

#### 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 da análise cadastral 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 à livre comercialização pela LOTEADORA-CONSTRUTORA para adquirentes com renda familiar de até 10 (dez) salários mínimos vigente no Estado de São Paulo na data da respectiva contratação junto ao Agente Financeiro, vedada sua comercialização a pessoas jurídicas, constituindo-se a receita financeira daí advinda como sua remuneração pelo exercício dos poderes outorgados para implantação do parcelamento e produção das unidades habitacionais.

#### 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 (municipal, idosos, deficientes, policiais ou geral), 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, 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 do Leilão 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 Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei Fed. 14.620/2023, ou outro programa habitacional similar e respectiva regulamentação, e do Programa NOSSA CASA, nos termos do Decreto Est. 64.419/2019 e sua regulamentação, 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA.

#### PARÁGRAFO DÉCIMO

A LOTEADORA-CONSTRUTORA poderá desistir do empreendimento somente nos termos do disposto no artigo 23 da Lei 6766/1979, providenciando às suas expensas todas as medidas necessárias para a formalização dessa desistência, incluindo devolução de eventuais vendas realizadas, arcando com os ônus e demais consequências administrativas e judiciais decorrentes.

#### PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO

Na hipótese de desistência, a LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 do empreendimento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), além das medidas judiciais cabíveis.

#### PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO

Até o registro do Memorial de Loteamento, o “preço social” unitário será submetido a reajuste anual pelo índice nacional de preços ao consumidor amplo – IPCA, publicado pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, caso tenha decorrido mais de doze meses desde a assinatura do presente contrato até a data do evento acima e desde que o período não tenha se estendido além do previsto, por culpa exclusiva da LOTEADORA-CONSTRUTORA.

### CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA E EXECUÇÃO

O prazo de vigência do presente ajuste será de [ ] meses, contados a partir da sua assinatura, sendo [ ] meses até a contratação da demanda inicial junto ao Agente Financeiro, acrescidos de [ ] 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.

#### 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA

À LOTEADORA-CONSTRUTORA cabe a execução completa e regular da implantação do parcelamento e da produção de todas as unidades imobiliárias e de seus acessórios, e dos equipamentos urbanos, se houver, bem como o cumprimento das providências abaixo, de acordo com os parâmetros e obrigações constantes do Termo de Referência previsto no Leilão em epígrafe e que constitui anexo do presente ajuste, e de todas as obrigações legalmente estabelecidas, em especial nas normas pertinentes da Lei Fed. 14.133/2021 e da Lei Fed.6.766/1979:

- a) Apresentar o protocolo do projeto do PLANO INTEGRADO, consistindo de projeto de parcelamento do solo e de projeto arquitetônico completo de edificação residencial nos futuros lotes, bem como dos equipamentos urbanos, em conformidade com as obrigações assumidas pela LOTEADORA-CONSTRUTORA na Licitação e no seu Termo de Referência, junto aos órgãos municipais de licenciamento competentes, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar da presente data, sob pena de dar causa a extinção contratual;
- b) Providenciar a aprovação do projeto do empreendimento (tanto na parte de parcelamento quanto na construção de moradias) junto aos órgãos municipais, estaduais e federais, obtendo os alvarás e licenças necessárias;
- c) Definir, até a expedição do alvará, em conjunto com o MUNICÍPIO, as “unidades sociais” que serão destinadas à demanda pública, respeitados os critérios estabelecidos no parágrafo segundo da cláusula segunda;
- d) Desenvolver todos os projetos executivos necessários ao desenvolvimento e implantação 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 do Memorial de Loteamento no Oficial de Registro Imóveis competente, nos termos do artigo 18 da Lei 6.766/1979;
- f) 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 Minha Casa, Minha Vida, seu sucessor ou similar - tanto para o montante necessário para a execução do empreendimento como em favor dos futuros adquirentes;
- g) Enviar para o MUNICÍPIO em até 5 (cinco) dias úteis, mediante protocolo, cópia do documento que formaliza a data de encaminhamento do Memorial de Loteamento, para registro no respectivo Cartório de Registro de Imóveis;
- h) Formalizar solicitação junto à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação para acesso aos recursos de fomento habitacional do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social (FPHIS), destinados ao Programa NOSSA CASA, nos termos das Resoluções em vigor na ocasião, por ocasião do disposto na alínea “g” acima;
- i) Encaminhar para o MUNICÍPIO, com cópia para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ofício ao Setor competente informando a conclusão dos licenciamentos, bem como a aprovação formal do processo de financiamento imobiliário à produção junto ao Agente Financeiro, em até 5 (cinco) dias úteis deste último evento, 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, separadamente por categorias;
- j) Enviar para o MUNICÍPIO 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 o MUNICÍPIO e para a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, solicitando protocolo, 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 úteis 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, observando as demais exigências deste, como contrapartida ao valor do terreno do Município onde se situa o empreendimento, conforme definido em sua proposta apresentada no Leilão em epígrafe, diligenciando para facilitar a aprovação de crédito destes pelo Agente Financeiro;
  - n) Alienar, em nome do Município, aos adquirentes das "unidades de mercado" exclusivamente dentre famílias com renda de até 10 (dez) pisos mínimos estaduais, conforme apuração determinada pelo Agente Financeiro;
  - o) Celebrar os contratos de Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações com o MUNICÍPIO, o Agente Financeiro e os Adquirentes, representando o MUNICÍPIO na alienação do respectivo lote de terreno;
  - p) Manter no local da construção placa com identificação de seu nome e do MUNICÍPIO, bem como do Programa NOSSA CASA – Preço Social, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, contendo os símbolos respectivos, respeitadas as vedações constantes da legislação eleitoral e a identidade visual regulamentar, conforme modelo visual e dimensão estabelecidos pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação, disponibilizados no sítio do Programa NOSSA CASA, no ambiente "Empresas";
  - q) Manter escrituração contábil completa, ainda que desobrigado pela legislação tributária;
  - r) Expressar em todos os anúncios, assim como em todos os contratos e quaisquer outros documentos relativos ao empreendimento, o número do registro do Memorial de Loteamento do empreendimento;
  - s) Incluir com destaque, em todos os anúncios comerciais do empreendimento, de forma ostensiva, a participação do MUNICÍPIO e do Governo do Estado de São Paulo, por meio do Programa NOSSA CASA – Preço Social;
  - t) Mencionar, nos instrumentos relacionados à venda das unidades habitacionais, eventual existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer sua titularidade;

- u) 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;
- v) Informar periodicamente aos adquirentes, no máximo a cada 03 (três) meses, o estado da obra;
- w) 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 extinção do ajuste, bem como as sanções e procedimentos previstos no contrato firmado com o Agente Financeiro;
- x) Finalizar as obras das unidades habitacionais individualizadas de acordo com o cronograma físico pactuado junto ao Agente Financeiro, salvo prorrogação do prazo, com a concordância formal do MUNICÍPIO;
- y) Providenciar a abertura de matrícula para cada lote resultante do parcelamento, bem como a averbação de cada unidade habitacional edificada, conforme poderes outorgados pelo MUNICÍPIO, após a concessão do respectivo Auto de Conclusão ou "habite-se", junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente;
- z) Assumir todos os ônus e tarifas relacionados ao imóvel mencionado na cláusula primeira, bem como dos lotes resultantes de seu parcelamento, cujos fatos geradores tenham ocorrido a partir de sua imissão na posse precária, incluindo as despesas relacionadas aos registros e averbações junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, assim permanecendo tal responsabilidade até a entrega efetiva das unidades individualizadas aos respectivos adquirentes;
- aa) 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;
- bb) Assumir inteira responsabilidade pelos danos ou prejuízos causados a terceiros, direta ou indiretamente, decorrentes de dolo ou culpa na execução do objeto deste contrato;
- cc) Contratar e manter, durante toda a execução contratual, os seguros exigidos pelo Agente Financeiro;
- dd) 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;
- ee) Responsabilizar-se pelo pagamento dos tributos e contribuições essenciais resultante da comercialização de todas as unidades, em especial o imposto de renda sobre o lucro imobiliário e todos os demais impostos e taxas inerentes ao objeto do presente;
- ff) 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);
- gg) Responsabilizar-se por todas as despesas de corretagem imobiliária ou comissões de

venda, bem como de divulgação comercial ampla do empreendimento, relacionadas às alienações das unidades habitacionais;

- hh) Obedecer às normas e rotinas do MUNICÍPIO com respeito à proteção de dados pessoais, à segurança, à guarda, à manutenção e à integridade das informações coletadas, custodiadas, produzidas, recebidas, classificadas, utilizadas, acessadas, reproduzidas, transmitidas, distribuídas, processadas, arquivadas, eliminadas ou avaliadas durante a execução do objeto deste Contrato, observando as normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO

O MUNICÍPIO obriga-se a:

- a) Envidar todos os esforços, em apoio à LOTEADORA-CONSTRUTORA, para afastar eventos impeditivos da implantação do empreendimento, de que tenha conhecimento até a presente data e daqueles supervenientes, relacionados a restrições ambientais, fundiárias, urbanísticas e de proteção ao patrimônio histórico e cultural;
- b) Reunir e entregar à LOTEADORA-CONSTRUTORA toda a documentação e certidões relativas ao imóvel;
- c) Autorizar representante da LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, que deverá estar vazio e desocupado de pessoas e coisas em até 10 (dez) dias, a partir da presente data, 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, sendo que, a partir desta transferência, o MUNICÍPIO permanecerá responsável apenas pelo pagamento dos tributos relativos ao imóvel;
- f) Outorgar, em favor da LOTEADORA-CONSTRUTORA, instrumento público de procuração conforme modelo que constitui o anexo do Edital, conferindo-lhe poderes suficientes para implantar o loteamento no imóvel e produzir unidades habitacionais nos lotes resultantes do parcelamento, na forma do Cod. Civil e do Decreto 64.419/2019 na redação do Decreto 65.835/21, em até 10 (dez) dias úteis, a contar desta data;
- g) Assegurar a análise do licenciamento do empreendimento em sistema de aprovação rápida, com limite de emissão de alvará de aprovação em até 120 (cento e vinte) dias, contados do protocolo do projeto arquitetônico completo e regular pela LOTEADORA-CONSTRUTORA, salvo situações específicas

- justificáveis ou exigência de licenciamento junto ao GRAPROHAB, cujo prazo será adicional ao retrocitado;
- h) Entregar à LOTEADORA-CONSTRUTORA listagens dos pretendentes a aquisição de “unidades sociais”, separadas para cada cota prevista no Programa NOSSA CASA, isto é, municipal, idosos, deficientes, policiais e geral, listagens estas resultantes dos sorteios ordenatórios, com identificação individual e de contato para a devida convocação dos pretendentes, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do previsto na alínea “i” da Cláusula Quarta;
  - i) Outorgar em favor da LOTEADORA-CONSTRUTORA os poderes necessários para a execução do objeto do contrato, conforme instrumento de procuração que constitui anexo do Edital;
  - j) Apresentar à LOTEADORA-CONSTRUTORA toda a documentação necessária e legalmente exigida pelo Agente Financeiro, Oficial Registro de Imóveis local e Tabelião de Notas visando o registro da escritura definitiva de compra e venda ou do instrumento particular com força de escritura pública;
  - k) Oferecer em garantia, quando da contratação junto ao Agente Financeiro a totalidade das unidades habitacionais do empreendimento, mediante a assinatura do Contrato de Abertura de Crédito, de forma que a LOTEADORA-CONSTRUTORA possa ficar responsável pela liberação e comercialização das unidades habitacionais e de eventuais prejuízos decorrente dessa operação.

### **PARÁGRAFO ÚNICO**

O MUNICÍPIO não poderá alienar, a qualquer título, oferecer em garantia ou praticar quaisquer atos voluntários que onerem o imóvel ou os lotes resultantes de seu parcelamento, senão em face dos adquirentes e do Agente Financeiro referidos neste contrato.

### **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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, mediante agendamento com 05 (cinco) dias uteis de antecedência, em horário comercial.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

A LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 abaixo especificadas levará à resolução 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 **LOTEADORA-CONSTRUTORA**, da documentação do imóvel se esta contiver qualquer apontamento que objective, 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 **LOTEADORA-CONSTRUTORA**;
- d) a existência de passivo, obrigação ou contingência ambiental que recaia sobre o imóvel ou seja a ele relativo, inclusive 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 sobrevivendo solução de consenso, incidirá a previsão do *caput* desta cláusula.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Caso seja identificado obstáculo relacionado a passivo ambiental cujo custo para reabilitação seja inferior a 10% (dez por cento) do valor atribuído ao imóvel, o prazo de vigência do presente ajuste será prorrogado mediante termo de aditamento contratual prevendo acréscimo pelo período necessário à mencionada reabilitação, por conta

exclusiva da LOTEADORA-CONSTRUTORA, sem qualquer direito a ressarcimento ou indenização.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

A constatação de qualquer das condições resolutivas acima deverá ser comunicada pela LOTEADORA-CONSTRUTORA ao MUNICÍPIO no prazo de\_05 (cinco) dias úteis contados de seu conhecimento.

#### CLÁUSULA OITAVA – VALOR DO CONTRATO

O valor atribuído ao presente contrato é de R\$ 5.024.381,31 (cinco milhões, vinte e quatro mil, trezentos e oitenta e um reais e trinta e um centavos), data base de outubro de 2025, correspondente à avaliação do imóvel objeto do empreendimento.

#### PARÁGRAFO ÚNICO

Ressalvada situação excepcional tratada no Termo de Referência do Leilão em epígrafe, o presente contrato não envolve quaisquer pagamentos entre as partes, seja em favor do MUNICÍPIO pela alienação do imóvel referido na cláusula primeira, seja em favor da LOTEADORA-CONSTRUTORA pela implantação do empreendimento, cujas remunerações se darão na forma indicada na cláusula segunda e seus parágrafos.

#### CLÁUSULA NONA – SUBCONTRATAÇÃO, CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Salvo a hipótese de substituição tratada no parágrafo quarto da cláusula décima quarta, a LOTEADORA-CONSTRUTORA não poderá ceder ou transferir a atividade-fim relacionada à implantação do empreendimento objeto deste ajuste, mas poderá subcontratar as atividades relacionadas ao desenvolvimento e construção de etapas do empreendimento e outras atividades-meio, observando os termos e condições previstos no edital de Leilão em epígrafe e o disposto neste Contrato.

#### CLÁUSULA DÉCIMA – ALTERAÇÃO SUBJETIVA

A fusão, cisão ou incorporação da LOTEADORA-CONSTRUTORA 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. mantiver as demais cláusulas e condições do contrato;
- III. não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL**

Não haverá exigência de garantia de execução por parte do MUNICÍPIO, salvo o previsto na alínea V do artigo 18 da Lei 6766/1979, bem como o desenvolvimento e a implantação do empreendimento serem assegurados nos termos das condições previstas no contrato a ser firmado entre a LOTEADORA-CONSTRUTORA e o Agente Financeiro, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida ou seu sucessor, pelo qual a LOTEADORA-CONSTRUTORA apresentará e manterá um seguro garantia de término de obra, além dos demais seguros habitualmente exigidos neste tipo de operação.

### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

Se a LOTEADORA-CONSTRUTORA inadimplir no todo ou em parte as obrigações aqui assumidas, ficará sujeita às sanções previstas nos artigos 156 e seguintes da Lei Federal 14.133/2021 e nos termos previstos do Edital de Leilão 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. Impedimento de licitar e contratar com o Município, por prazo não superior a 3 (três) anos; e
- IV. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

#### **PARÁGRAFO SEGUNDO**

Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, garantidos os direitos à defesa prévia e ao contraditório, a serem exercidos na forma do Edital.

#### **PARÁGRAFO TERCEIRO**

A aplicação de multa poderá ser cumulada com as demais sanções, não terá caráter compensatório, e a sua cobrança não isentará a LOTEADORA-CONSTRUTORA da obrigação de indenizar eventuais perdas e danos. Sem prejuízo de outros comportamentos passíveis de reprimenda por sanção, a LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA 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.

#### 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 dos respectivos lotes.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

Caberá a cada adquirente das “unidades sociais” proceder à respectiva vistoria, devendo a LOTEADORA-CONSTRUTORA 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, de cópia do auto de conclusão do empreendimento ou "habite-se" averbado na matrícula do imóvel.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

O cumprimento do objeto deste Contrato não afasta a responsabilidade técnica ou civil da LOTEADORA-CONSTRUTORA, 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 – EXTINÇÃO DO CONTRATO

O contrato poderá ser extinto, na forma, com as consequências e pelos motivos previstos nos artigos 137 a 139, da Lei Federal 14.133/2021, naquilo que couber, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis.

#### PARÁGRAFO PRIMEIRO

A LOTEADORA-CONSTRUTORA reconhece, desde já, os direitos do MUNICÍPIO nos casos de extinção administrativa do contrato, prevista nos artigos 138, inc. I e 139 da Lei Federal 14.133/2021, naquilo que couber.

#### PARÁGRAFO SEGUNDO

Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à LOTEADORA-CONSTRUTORA o direito à prévia e ampla defesa.

#### PARÁGRAFO TERCEIRO

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

- I. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos em relação ao cronograma físico atualizado;
- II. Termo de vistoria descrevendo o avanço da obra e avaliação por estimativa da parcela executada;
- III. Multas e eventuais indenizações.

#### PARÁGRAFO QUARTO

Caso a LOTEADORA-CONSTRUTORA dê causa a extinção após a celebração de contrato com o Agente Financeiro, esta será substituída na execução do empreendimento aqui tratado 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 do Leilão 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 LOTEADORA-CONSTRUTORA, no Leilão 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 do Código Civil Brasileiro, da Lei Fed. 14.133/2021, da Lei Fed. 6.766/1979 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:

[REDACTED]

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento em três vias de igual teor e forma que, lido e achado conforme pelas partes, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Porto Feliz, XX de junho de 2026.

MUNICÍPIO

LOTEADORA

TESTEMUNHAS



TEST. 1

TEST.2