

## **EDITAL DE CREDENCIAMENTO N.º 003/2024 – COHAB-CT**

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA**, Sociedade de Economia Mista, autorizada nos termos da Lei sob n.º. 2.545/65, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob n.º 76.495.696/0001-36, com sede nesta cidade de Curitiba-PR, na Rua Barão do Rio Branco, 45, Centro, por meio da Comissão Permanente de Licitação, designada por seu Diretor Presidente por meio do Ato n.º 137/2023, **TORNA PÚBLICO**, para conhecimento de quantos possam interessar que se encontra aberto o **PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO** de Incorporadores Imobiliários que queiram, através do assessoramento da Companhia de Habitação Popular de Curitiba – COHAB-CT, empreender imóveis de interesse social no Município de Curitiba, com as condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, e as disposições contidas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e da legislação aplicável, notadamente as contidas na Lei n.º 13.303/2016 e Processo Administrativo sob n.º 01-058487/2023.

### **1. DOCUMENTAÇÃO E CREDENCIAMENTO**

- 1.1. A documentação prevista neste Ato Convocatório será recebida a partir de 15 (quinze) dias a contar da data da publicação do presente, em horário comercial, protocolado na Portaria da COHAB-CT, sita na Rua Barão do Rio Branco, n.º 45, Centro, em envelopes fechados, endereçados à Comissão Permanente de Licitação.
- 1.2. O procedimento de **CREDENCIAMENTO** terá prazo de validade de 5 (cinco) anos, contado a partir da publicação deste Edital, podendo ser prorrogado a critério da COHAB-CT, desde que válido o Edital.
- 1.3. O presente Edital, e seus respectivos anexos, informações e esclarecimentos necessários, estarão disponíveis no site <http://www.cohabct.com.br>, na aba licitações, a partir da data da publicação.
- 1.4. As dúvidas, informações ou outros elementos necessários ao perfeito entendimento do presente Edital, deverão ser dirimidas somente pela Comissão Permanente de Licitação, mediante solicitação por escrito, que deve ser enviada ao seguinte endereço eletrônico: [cplcohab@curitiba.pr.gov.br](mailto:cplcohab@curitiba.pr.gov.br).

### **2. DO OBJETO**

2.1. Constitui objeto do presente Edital credenciar Pessoa Jurídica, inclusive Empresa Individual, de Incorporação Imobiliária, de acordo com os critérios, termos e condições estabelecidas neste instrumento, com o objetivo de celebrar Contrato de Assessoramento e Contrato de Comercialização com a COHAB-CT para viabilizar, desenvolver, construir e comercializar imóveis de interesse social para famílias cadastradas pela COHAB-CT.

### **3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

3.1. Poderão participar do presente Credenciamento os INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS que atendam aos requisitos deste Edital.

3.1.1. A qualquer momento o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO proponente da parceria poderá constituir sociedade, desde que seja participante da mesma.

3.1.2. A sociedade constituída deverá ser credenciada conforme as exigências do edital.

3.1.3. No caso, de constituição de uma sociedade, deverá ser apresentada a documentação da sociedade e de todos os sócios, exigidas neste edital.

3.2. Será vedada a participação de interessados quando:

3.2.1. Declarados inidôneos por Ato do Poder Público ou impedidos de contratar com a Administração Pública Municipal, incluindo a COHAB-CT.

3.2.2. Em processo de liquidação judicial ou extrajudicial ou sob processo de falência.

3.2.3. Diretores, responsáveis legais ou técnicos, membros do conselho administrativo, consultivo, deliberativo, fiscal ou sócios, que figurem como empregado ou ocupante de cargo comissionado da COHAB-CT, ou que tenham figurado em uma dessas condições, no prazo de 12 (doze) meses anteriores à publicação do presente edital.

3.2.4. Que estiverem inadimplentes com a COHAB-CT no momento do credenciamento e na assinatura dos contratos, inclusive seus sócios e/ou representantes legais.

3.2.4.1. Não se enquadram nessa vedação aqueles Incorporadores que tiverem firmado acordo com a COHAB-CT para solucionar a inadimplência apontada, até a fase de julgamento da documentação para o Credenciamento.

3.2.5. INCORPORADOR IMOBILIÁRIO individual ou participante de sociedade, que seja parte requerida em processo administrativo em andamento dentro da COHAB-CT para apuração de irregularidades/quebra contratual.

#### 4. DA APRESENTAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO

- 4.1. A contar 15 (quinze) dias da data de publicação deste edital de Credenciamento, os documentos relativos ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e ao empreendimento poderão ser protocolados na portaria da sede da COHAB-CT, sita na Rua Barão do Rio Branco, 45, Centro, Curitiba, Paraná, em envelopes separados, na forma especificada nos itens a seguir.
- 4.2. O **ENVELOPE nº 1** conterà o **CADERNO nº 1**, referente ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, e o **ENVELOPE nº 2** deverá conter o(s) **CADERNO(S) nº 2**, referente(s) ao Empreendimento(s) ofertado(s).
- 4.2.1. Os ENVELOPES 1 e 2 deverão ser identificados com o nome da INCORPORADORA na forma a seguir:

ENVELOPE Nº XX
EDITAL DE CREDENCIAMENTO Nº XXX/20XX
INCORPORADORA: XXXXXXXXXXXX

- 4.3. Os documentos deverão estar relacionados, encadernados ou colecionados, rubricados e numerados em ordem sequencial, preferencialmente acondicionados em pasta. O caderno deverá ter no seu início um sumário de documentos (índice), indicando o número da respectiva página. Nas capas, deverá constar o nome do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO que está solicitando o credenciamento, e, na do empreendimento, também o nome do empreendimento.
- 4.4. Será permitido aos INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS ofertar mais de um Empreendimento, desde que respeitadas os procedimentos de apresentação dos documentos previstos neste Edital.
- 4.4.1. Neste caso, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar separadamente a documentação referente ao Caderno nº 2 para cada um dos empreendimentos ofertados.
- 4.5. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO poderá optar pela apresentação simultânea dos **CADERNOS Nº 1 e 2** ou poderá apenas apresentar o **CADERNO Nº 1**, deixando para apresentar o **CADERNO Nº 2** posteriormente, desde que dentro da vigência do presente Credenciamento.

- 4.5.1. Caso opte por apresentar o CADERNO Nº 2 posteriormente, estará dispensado de apresentar novamente o CADERNO Nº 1 quando da apresentação de um empreendimento.
- 4.6. Os documentos deverão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada, por cartório competente, por servidor da Administração Pública ou publicação em órgão da imprensa oficial.
- 4.7. Não serão aceitos documentos na forma de fac-símile, ainda que por meio de protocolo.
- 4.8. Os documentos deverão ser subscritos pelo(s) representante(s) legal(s) do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou procurador com poderes específicos, com identificação clara de seu subscritor, apresentando-se, neste caso, instrumento de procuração.
- 4.9. Os documentos deverão estar dentro do prazo de validade. Será considerado o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, se outro não constar de lei específica ou do próprio documento.
- 4.10. Não serão recebidos Cadernos em desacordo com as instruções deste Edital.

## **5. DA DOCUMENTAÇÃO DO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO – CADERNO Nº 1**

- 5.1. A documentação a ser apresentada referente ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO (CADERNO Nº 1) consiste em:
  - 5.1.1. Cópia do ato constitutivo atualizado e cartão do CNPJ do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO;
  - 5.1.2. Certidão Simplificada da Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO;
  - 5.1.3. Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União dos Incorporadores Imobiliários;
  - 5.1.4. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Estaduais dos Incorporadores Imobiliários;
  - 5.1.5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Municipais dos Incorporadores Imobiliários;
  - 5.1.6. Certificado de Regularidade do FGTS – CRF do FGTS em nome dos Incorporadores Imobiliários;
  - 5.1.7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

- 5.1.8. RG e CPF dos sócios/acionistas/cônjuges e dirigentes do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO;
- 5.1.9. Certidão de Feitos Ajuizados em nome do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO dos sócios/acionistas e dirigentes do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.
- 5.1.10. Os documentos e Certidões que não especificarem expressamente data de validade, só serão aceitos se expedidos há, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da sua expedição.
- 5.1.11. Fica facultado à Comissão Permanente de Licitação exigir no caso de apontamentos nas certidões em referência a apresentação de certidão de objeto e pé ou certidão explicativa ou esclarecimentos sobre ações eventualmente relacionadas ao objeto deste Edital.

## **6. DO CREDENCIAMENTO**

- 6.1. A Comissão Permanente de Licitação procederá à análise da documentação exigida neste Edital para efeito de credenciamento dos INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS (CADERNO Nº 1), no prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação dos respectivos documentos.
  - 6.1.1. Após a análise da documentação apresentada, a Comissão Permanente de Licitação emitirá Ata de Recebimento e Julgamento do Caderno nº 1 e parecer conclusivo sobre o credenciamento do Incorporador, o qual será submetido à deliberação da Diretoria;
  - 6.1.2. Os interessados serão informados do resultado da análise por e-mail e publicação em Diário Oficial do Município de Curitiba;
  - 6.1.3. Será emitido TERMO DE CREDENCIAMENTO DO INCORPORADOR para os INCORPORADORES cujo credenciamento seja aprovado pela Diretoria da COHAB-CT.
- 6.2. Aprovado o credenciamento do INCORPORADOR, estará ele apto a ofertar um empreendimento imobiliário.
- 6.3. Poderá o INCORPORADOR optar por apresentar simultaneamente os dois cadernos (CADERNO Nº 01, contendo a documentação relativa ao Incorporador e CADERNO Nº 2, relativo ao empreendimento) ou apresentar posteriormente, CADERNO Nº 2 referente à documentação relativa ao empreendimento imobiliário ofertado.
  - 6.3.1. Caso o INCORPORADOR tenha optado por apresentar simultaneamente os dois cadernos, será analisada primeiramente a documentação contida no

CADERNO Nº 1. Se aprovado o credenciamento do INCORPORADOR, a documentação relativa ao empreendimento será encaminhada pela Comissão Permanente de Licitação ao Departamento/Setor responsável, para análise, nos termos previstos no item 7.

- 6.3.2. Caso opte o INCORPORADOR por ofertar posteriormente o empreendimento imobiliário, deverá apresentar o TERMO DE CREDENCIAMENTO DO INCORPORADOR IMOBILIÁRIO acompanhado da documentação prevista no item 7 (CADERNO Nº 2) na forma prevista no item 4, a qualquer tempo, desde que dentro da vigência do presente Credenciamento.
- 6.3.3. Caso a validade de alguma das certidões ou documentos apresentados para o credenciamento do Incorporador tenha expirado, deverão ser apresentadas novas certidões ou documentos na assinatura dos contratos ou dos termos aditivos a ele relativo.

## **7. DA DOCUMENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – CADERNO Nº 2**

- 7.1. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar a documentação no CADERNO Nº 2 conforme relação abaixo:
- 7.1.1. TERMO DE CREDENCIAMENTO DO INCORPORADOR emitido pela COHAB-CT, quando a apresentação do empreendimento não for simultânea ao credenciamento do INCORPORADOR;
- 7.1.2. Declaração da intenção de firmar contrato para Assessoramento, contendo os seguintes dados:
- 7.1.2.1. Nome do empreendimento e número de unidades imobiliárias;
- 7.1.2.2. Estudo de valores que pretende praticar para a futura comercialização das unidades habitacionais. Os valores deverão estar de acordo com item 8.1.3.5;
- 7.1.3. Matrícula Imobiliária atualizada (expedida em, no máximo, 90 (noventa) dias);
- 7.1.4. Termo de opção de compra/compromisso de compra e venda com prazo mínimo de 1 (um) ano e previsão de prorrogação de prazo;
- 7.1.5. Croqui de localização do empreendimento, com nome e endereço completo;
- 7.1.6. Estudo de Implantação, contendo as seguintes informações:
- a) Área total do lote;

- b) Área líquida do lote;
- c) Área total construída;
- d) Coeficiente de aproveitamento;
- e) Taxa de ocupação;
- f) Quantidade de unidades;
- g) Densidade;
- h) Atingimentos (diretrizes viárias, bosques, APP, linhas de transmissão, faixas não edificáveis, entre outros);
- i) Afastamentos e recuos com cotas. Termo de opção de compra/compromisso de compra e venda com prazo mínimo de 1 (um) ano e previsão de prorrogação de prazo;

7.1.7. A documentação relativa ao empreendimento imobiliário ofertado (CADERNO Nº 2) será submetida à análise do Departamento/Setor da COHAB-CT responsável, que emitirá parecer, encaminhando-o à deliberação dos Diretores. O parecer conclusivo sobre a documentação apresentada será emitido em até 30 (trinta) dias.

## **8. DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO, SUA EXECUÇÃO E TERMO ADITIVO**

### **8.1. DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO**

8.1.1. O CADERNO Nº 2 será recebido e analisado pelo Departamento/Setor responsável da COHAB-CT.

8.1.1.1. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deve apresentar, no mínimo, a documentação exigida no item 7.

8.1.2. Credenciado o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e aceito o empreendimento imobiliário por ele ofertado, será celebrado o Contrato de Prestação de Serviço de Assessoramento, nos moldes previstos no Anexo I.

8.1.3. O contrato de prestação de serviço de assessoramento tem por objetivo firmar parceria com empresas interessadas em empreender unidades habitacionais com a COHAB-CT, as quais receberão assessoramento técnico tendo em vista a viabilização de empreendimento de interesse social em Curitiba para atendimento das famílias cadastradas pela COHAB-CT.

- 8.1.3.1. Somente serão celebrados contratos de parceria para os empreendimentos que atendam beneficiários cadastrados pela COHAB-CT.
- 8.1.3.2. Os empreendimentos devem estar inseridos na cidade de Curitiba e possuir viabilidade no provimento de água, esgoto, energia e mobilidade urbana.
- 8.1.3.3. Não serão aceitos empreendimentos cujo valor médio máximo de venda das unidades habitacionais ultrapasse os valores determinados na tabela do item 8.1.3.5 e que estejam fora da área de abrangência do mapa do Anexo V.
- 8.1.3.4. Não serão aceitos empreendimentos cujo valor de venda máximo de qualquer uma das unidades habitacionais ultrapasse os valores determinados na tabela do item 8.1.3.5 e que estejam fora da área de abrangência do mapa do Anexo V.
- 8.1.3.5. Tabela de valores que determina o valor médio máximo do empreendimento e valor máximo da unidade habitacional que podem ser praticados considerando a área de abrangência de acordo com mapa do Anexo V:
- | ÁREA ABRANGÊNCIA | VALORES        |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | Médio Máximo   | Máximo         |
| 1                | R\$ 230.000,00 | R\$ 255.000,00 |
| 2                | R\$ 215.000,00 | R\$ 235.000,00 |
| 3                | R\$ 200.000,00 | R\$ 220.000,00 |
- 8.1.3.6. Os empreendimentos localizados fora das áreas de abrangência definidas no Anexo V dependerão de apresentação de anuência prévia do Conselho Municipal do Urbanismo. Os valores de comercialização serão definidos conforme os valores da área de abrangência mais próxima e de acordo com análise da COHAB-CT.
- 8.1.3.7. Projetos que terão como objeto a produção de lotes unifamiliares serão analisados como caso especial.
- 8.1.4. No ato da assinatura do Contrato de Prestação de Serviços de Assessoramento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO pagará a quantia de R\$ 13.688,88 (treze mil seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) relativo à taxa de análise de projeto, à análise da documentação pertinente e compatibilidade do empreendimento para atendimento do perfil socioeconômico da demanda da COHAB-CT.

- 8.1.5. Os INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS dos empreendimentos credenciados serão convocados pela COHAB-CT para efetuar o recolhimento da taxa especificada no item anterior e renovar os documentos ou certidões cujo prazo de validade eventualmente tenha expirado.
- 8.1.6. O valor mencionado no item 8.1.4 não será descontado do valor total final a ser pago pelo Incorporador e nem tampouco devolvido em caso de não aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de Curitiba ou Agente Financeiro.
- 8.1.7. Após a confirmação do recolhimento da taxa especificada no item anterior, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO será convocado para assinatura do Contrato de Prestação de Serviço de Assessoramento, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis.
- 8.1.8. No caso do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não comparecer para a assinatura do Contrato de Prestação de Serviço, deixar de apresentar a documentação cuja validade tenha eventualmente expirado, bem como não efetuar o pagamento do valor especificado no item 8.1.4, perderá o direito ao credenciamento obtido para o empreendimento.
- 8.1.9. Não haverá devolução da taxa de análise de projeto em hipótese alguma.
- 8.1.10. O valor citado no item 8.1.4 será atualizado anualmente pelo Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo.
- 8.1.11. O Contrato de Prestação de Serviço deverá ser assinado pelos representantes legais do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, ou por seu procurador, na forma da Lei, que se identificarão por intermédio da apresentação das vias originais ou cópias autenticadas das Cédulas de Identidade, do Contrato Social e, se for o caso, do Instrumento Público de Mandato, ou a ata que elegeu a diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente.
- 8.1.12. Cada projeto credenciado ensejará a celebração de um Contrato de Prestação de Serviço, ainda que mais de um empreendimento seja apresentado ao mesmo tempo pelo mesmo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.
- 8.1.13. Não será emitido contrato de prestação de serviço de assessoramento caso a empresa, seus sócios ou representantes legais encontrem-se inadimplente junto a COHAB-CT.

8.1.13.1. Não se enquadram nessa vedação aqueles INCORPORADORES que tiverem firmado acordo com a COHAB-CT para solucionar a inadimplência apontada no momento da formalização do contrato.

## 8.2. DA EXECUÇÃO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO

8.2.1. A COHAB-CT prestará serviço de assessoramento ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO para análise prévia do projeto do empreendimento e para obtenção de vistos emitidos pelos órgãos municipais no que diz respeito ao parcelamento do solo, cadastro de lotes, aprovação de projetos para fim de emissão do Alvará de Construção e CVCO, incluindo assessoramento junto a outros órgãos públicos e concessionárias, quando necessário.

8.2.2. Estabelecido vínculo jurídico com a COHAB-CT por meio do contrato de prestação de serviços, os empreendimentos poderão receber incentivos construtivos e benefícios fiscais de acordo com a legislação vigente e a COHAB-CT fará o assessoramento para a análise preliminar do projeto do empreendimento.

8.2.3. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá fornecer à COHAB-CT todo material solicitado para as consultas aos Órgãos/Secretarias responsáveis pela análise preliminar do empreendimento.

8.2.3.1. Caso o projeto do empreendimento seja inviabilizado pelos pareceres da análise preliminar, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá solicitar a rescisão do contrato de prestação de serviço de assessoramento.

**8.2.3.1.1.** Na falta da manifestação do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, a COHAB-CT poderá rescindir unilateralmente o contrato de assessoramento.

**8.2.3.1.2.** A rescisão do contrato de prestação de serviço de assessoramento implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

8.2.3.2. Caso o projeto do empreendimento seja viabilizado pelos pareceres da análise preliminar, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá firmar Termo Aditivo ao Contrato de Assessoramento conforme minuta constante no Anexo II, no prazo máximo de até 15 dias após a obtenção de todos os pareceres preliminares.

- 8.2.3.2.1.** Para a formalização do Termo Aditivo, O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar tabela com valores de venda das unidades habitacionais do empreendimento, o cálculo do valor devido referente a taxa da prestação de serviço de assessoramento e proposta de pagamento conforme uma das opções do item 8.4.
- 8.2.3.2.2.** O prazo citado no item 8.2.3.2 poderá sofrer alteração conforme justificativa formal apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO que será analisada pela COHAB-CT. A justificativa para alteração do prazo e sua análise serão submetidas à aprovação da diretoria da COHAB-CT que poderá acatar ou não a alteração.
- 8.2.3.2.3.** Caso não seja firmado o Termo Aditivo no prazo citado acima, a COHAB-CT rescindir o contrato de prestação de serviço de assessoramento tendo como consequência o cancelamento do Alvará de Construção, bem como, todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitido o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO.
- 8.2.3.2.4.** Será obrigatória a disponibilização exclusiva de todas as unidades habitacionais do empreendimento viabilizado por meio do assessoramento, estabelecido nos termos do presente Credenciamento para venda aos inscritos nos Cadastros da COHAB-CT, que se dará por meio do Contrato de Comercialização a ser firmado conforme Anexo III.
- 8.2.3.2.5.** Após a formalização do Termo Aditivo, a COHAB-CT emitirá Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção do empreendimento.
- 8.2.3.3.** Caso o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, após a obtenção dos pareceres, opte por não dar continuidade à parceria, deve comunicar formalmente à COHAB-CT sobre sua intenção de desistência.
- 8.2.3.3.1.** A desistência implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a certidão de regularidade contratual para fim de emissão de alvará e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

### 8.3. DO TERMO ADITIVO

- 8.3.1. Será celebrado Termo Aditivo ao Contrato de Prestação de Serviço de Assessoramento após a emissão de pareceres preliminares necessários e favoráveis das Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba e demais órgãos responsáveis pela análise do projeto/empreendimento e ateste da COHAB-CT.
- 8.3.2. Não havendo objeção quanto ao empreendimento, o Termo Aditivo determinará o valor da taxa da prestação de serviços devida e a forma de pagamento, conforme minuta constante no Anexo II.
- 8.3.3. O cálculo do valor referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento, bem como a forma de seu pagamento, estão descritas no item 8.4 deste Edital.
- 8.3.4. Para instrução do Termo Aditivo, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar a tabela de valores que será utilizada para a comercialização das unidades do empreendimento, cálculo do valor referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento e proposta da condição de pagamento levando em consideração as opções do item 8.4.2.1 deste edital.
- 8.3.4.1. A documentação relacionada no item 8.3.4 será analisada pelo Departamento/Setor responsável da COHAB-CT e submetida à aprovação da diretoria.
- 8.3.5. Para a celebração do Termo Aditivo deverão ser renovados os documentos ou certidões cujo prazo de validade eventualmente tenha expirado.
- 8.3.6 Ficarão definidos no Termo Aditivo o valor médio para venda das unidades do empreendimento.
- 8.3.6.1 A tabela apresentada para a instrução do Termo Aditivo deverá ser a mesma apresentada para a instrução do contrato de comercialização.
- 8.3.7 O não atendimento da convocação para assinatura do Termo Aditivo, bem como a falta de pagamento da taxa de serviço de assessoramento conforme proposta aprovada, implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção e CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.
- 8.4. DO VALOR REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**
- 8.4.1. Cálculo do valor devido referente à prestação de serviço de assessoramento:

- 8.4.1.1. O valor devido referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento será o resultado da multiplicação simples da quantidade de unidades do empreendimento, pelo valor médio de venda calculado e a taxa definida conforme item 8.4.1.4.
- 8.4.1.2. A quantidade de unidades habitacionais que deve ser considerada no cálculo do valor devido é o número aprovado pelos pareceres preliminares emitidos pelas Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba responsáveis pela análise do projeto/empreendimento.
- 8.4.1.3. O valor médio de venda das unidades habitacionais do empreendimento será calculado considerando o número de unidades aprovado conforme os pareceres preliminares emitidos pelas Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba responsáveis pela análise do empreendimento e a tabela de valores de venda apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO respeitando os limites do item 8.1.3.5.
- 8.4.1.4. A taxa de prestação de serviço será definida considerando o valor médio de venda das unidades construídas no empreendimento conforme tabela abaixo:

Taxa de prestação de serviço	VALORES	
	Médio de venda	Máximo de venda
1,50%	de R\$ 215.000,01 a R\$ 230.000,00	R\$ 255.000,00
1,00%	de R\$ 200.000,01 a R\$ 215.000,00	R\$ 235.000,00
0,00%	até R\$ 200.000,00	R\$ 220.000,00
- O valor máximo de venda deve ser de até R\$ 255.000,00		

- 8.4.2. Das condições de pagamento do valor referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento:
- 8.4.2.1. O pagamento do valor referente à taxa de prestação de serviços de assessoramento poderá ser realizado das seguintes formas estabelecidas de comum acordo entre os signatários:

**A) Pagamento em dinheiro**

- A.1) **Opção 1** - 100% do valor total devido à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo.
- A.2) **Opção 2** - 20% do valor total devido à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo e o saldo correspondente a 80%, será pago em dinheiro previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção.

- A.3) **Opção 3** - 20% do valor total devido à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo e o saldo correspondente a 80%, será pago em dinheiro previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO. Incidirá correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicado sobre o saldo devedor, a partir da data da assinatura do Termo Aditivo até a data da quitação da taxa de assessoramento.

A emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO fica condicionada ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com a COHAB-CT.

## **B) Pagamento em dinheiro e dação de unidades habitacionais**

- B.1) **Opção Única** - 35% do valor total devido em dinheiro, sendo 20% do valor total à vista previamente à assinatura do Termo Aditivo e 15% previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO. O percentual de 15% deve ser pago antes da transferência dos imóveis objeto da dação em pagamento. O saldo de 65% será pago em unidades habitacionais edificadas no empreendimento objeto do Contrato de Assessoramento, as unidades deverão ser especificadas no Termo Aditivo, estar livres e desimpedidas de quaisquer ônus e serão transferidas para a COHAB-CT às custas do Incorporador Imobiliário, por meio de dação em pagamento, previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO.

A emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO fica condicionada ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com a COHAB-CT.

- B.1.1) A quantidade de unidades objeto da dação em pagamento será o resultado do cálculo:

$$X = (0,65 * VTS) / VMU$$

VTS = valor da taxa de serviço: resultado da multiplicação do percentual referente à taxa correspondente ao serviço de assessoramento x número de unidades x VMU

$$VMU = (N1 * V1 + N2 * V2 + N3 * V3 + ...) / NT$$

VMU = valor médio das unidades

N1 = quantidade de unidades TIPO 1

V1 = valor das unidades TIPO 1

NT = quantidade total de unidades

B.1.2) A quantidade de unidades a serem transferidas será arredondada para cima ou considerada apenas a unidade inteira e a parcela decimal revertida em valor monetário.

B.1.3) As unidades habitacionais que serão transferidas para a COHAB-CT deverão ser definidas de comum acordo entre COHAB-CT e o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

B.1.3.1) Em caso de modulação do empreendimento para sua execução e comercialização junto ao agente financeiro, as unidades objeto de dação em pagamento para a COHAB-CT deverão estar no Módulo I do empreendimento.

B.1.4) Em caso de não aceitação do(s) imóvel(is) pela COHAB-CT, só resta ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO realizar o pagamento nas modalidades previstas no subitem A do item 8.4.2.1 do Edital de Credenciamento xx/202x.

B.2) Procedimento para transferência das unidades:

B.2.1) Pelo menos 90 dias antes da previsão da entrega das unidades, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT a minuta da Escritura de Dação em Pagamento das unidades habitacionais que será analisada pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT.

B.2.2) Sendo aprovada a minuta da escritura pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT e realizada vistoria prévia por profissional da COHAB-CT habilitado para verificar se as unidades possuem os mesmos padrões construtivos e percentual de execução de acordo com as demais unidades construídas no empreendimento, a escritura deverá ser levada a registro pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO perante o Registro Imobiliário Competente e encaminhada para a COHAB-CT.

B.2.3) Após o registro da escritura de dação em pagamento das unidades habitacionais e atestado o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com esta companhia, a COHAB-CT emitirá a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de CVCO do empreendimento.

- B.2.4) Os imóveis utilizados como pagamento devem ainda, sob pena de se reputar não cumprida a obrigação aqui pactuada:
- I) estarem construídos no empreendimento e possuírem condições de habitabilidade;
  - II) possuírem, no mínimo, um quarto, banheiro, e cozinha, não sendo necessário compor vagas de garagem;
  - III) possuírem padrões de acabamento iguais as demais unidades do empreendimento.
  - IV) possuir área privativa igual a da maioria das unidades do empreendimento.
- B.2.5) Quando da conclusão do empreendimento será realizada a vistoria técnica de conclusão de obra para recebimento físico do imóvel objeto da dação será realizada por profissional habilitado da COHAB-CT para identificar as características aqui descritas, bem como a ausência de vícios construtivos ou falhas.
- B.2.5.1) Nos casos em que houver a necessidade de reparos, a COHAB-CT emitirá o termo de vistoria definindo o prazo para adequação.
- B.2.6) Para o recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento, O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT até o prazo máximo de 45 dias após a emissão do CVCO, a matrícula individual do imóvel com o registro da conclusão da obra e indicação fiscal correlata e os demais documentos listados abaixo:
- I) Matrícula contendo certidão negativa de ônus;
  - II) Certidão Negativa Municipal da Indicação Fiscal de cada unidade;
  - III) RRT – Registro de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
  - IV) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
  - V) Recibo de Comunicação do SCPO – Sistema de Comunicação Prévia de Obras;
  - VI) Alvará de Construção do empreendimento;
  - VII) CVCO – Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras;

VIII) Comprovante de contratação do Seguro de Responsabilidade Civil, Profissional e Material.

- B.2.7) O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada é o do cronograma inicialmente previsto para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, sendo que, após este prazo, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO estará, automaticamente, em mora com a COHAB-CT.
- B.2.8) Encerrado há mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo indicado acima, reputar-se-á como inexecúvel o cumprimento na forma estipulada, nos termos do artigo 253 do Código Civil, podendo a COHAB-CT perseguir seu crédito quanto aos valores correspondentes.
- B.2.9) Estando cumpridas as exigências aqui descritas, será emitido Termo de Quitação.
- B.2.10) Será de responsabilidade exclusiva da COHAB-CT a destinação dos imóveis dados em pagamento, podendo-se ofertar para os inscritos cadastrados na “Fila” da COHAB-CT, que tenham perfil sócio-econômico condizentes com o empreendimento.
- B.2.11) A partir do recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento e da emissão do Termo de Quitação, as despesas referentes aos imóveis, como tributos e condomínio, passarão a correr por conta da COHAB-CT.

### **C) Pagamento em dação de lotes**

- C.1) **Opção Única** - Apenas para projetos de loteamento para produção de lotes unifamiliares, o pagamento referente à prestação de serviço de assessoramento será cobrado em lotes da seguinte maneira:
- C.1.1) Deverá ser transferido à COHAB-CT o quantitativo de lotes/área correspondente a 20% da área líquida loteada.
- C.1.2) A quantidade de lotes a serem transferidos levará em conta apenas o número inteiro, não sendo aproximado para mais ou para menos.
- C.1.3) Os lotes que serão transferidos para a COHAB-CT, deverão ser definidos de comum acordo.
- C.1.4) O lote deverá ser entregue nas mesmas condições que os demais do loteamento, em termos de infraestrutura (pavimentação, drenagem, iluminação pública, acesso as redes de água e esgoto). O lote deverá estar demarcado com piquetes de concreto em suas dimensões.

C.1.5) Os lotes somente serão aceitos após a vistoria da equipe técnica da COHAB-CT, que ateste as condições de infraestrutura implantada conforme os demais lotes do projeto.

C.1.6) O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada será de 120 (cento e vinte) dias após a publicação do Decreto que aprova o loteamento, sendo que, após este prazo, o INCORPORADOR estará, automaticamente, em mora com a COHABCT.

C.1.6.1) A mora implica na correção do valor devido conforme o índice IPCA acumulado pelo período de 12 (doze) meses sobre o débito vencido, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 5% (cinco por cento) sobre o total apurado.

**8.4.2.1.1.** Os pagamentos em moeda de que trata o item 8.4.2.1 deverão ser realizados por meio de boletos bancários emitidos pela COHAB-CT.

8.4.3. A desistência do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou a não realização/conclusão do empreendimento/projeto, independente do motivo e a fase do processo, não afetará os valores devidos em favor da COHAB-CT, tampouco ensejará a devolução dos já efetivamente recebidos.

## **9. DO CONTRATO DE COMERCIALIZAÇÃO – COMERCIALIZAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**

### **9.1 DO CONTRATO DE COMERCIALIZAÇÃO**

9.1.1 Conforme item 8.2.3.2.3, todas as unidades habitacionais construídas a partir do assessoramento estabelecido nos termos do presente Credenciamento deverão ser ofertadas às famílias cadastradas pela COHAB-CT. Desta forma, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá firmar o Contrato de Comercialização, conforme Anexo III.

9.1.2 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar, no prazo máximo de 45 dias a partir da emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção, no mínimo, a documentação relacionada abaixo para a celebração do Contrato de Comercialização:

9.1.2.1 Alvará de Construção.

9.1.2.2 Relação e descrição de todas as unidades autônomas, conforme Memorial de Incorporação.

9.1.2.3 Tabela de valores de comercialização das unidades (conforme apresentada para instrução do Termo Aditivo) e condições de

pagamento, que serão aplicados pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO para todas as unidades imobiliárias. O valor referente à parte não financiada da unidade habitacional deverá ser parcelado no prazo estabelecido no item 9.1.2.5 sendo de no mínimo em 24 meses.

- 9.1.2.4 Declaração de escolha da opção para pagamento da taxa de prestação de serviço de comercialização conforme item 9.2.3.1.
- 9.1.2.5 Cronograma físico da obra aprovado pelo Agente Financeiro, apontando a data prevista para sua conclusão e entrega das unidades.
  - 9.1.2.5.1 Em caso de modulação do empreendimento para sua execução e comercialização junto ao agente financeiro, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar o cronograma de cada módulo respeitando o prazo total para a conclusão do empreendimento.
- 9.1.2.6 Termo/contrato de permuta de unidades habitacionais, quando da aquisição do terreno com pagamento em unidades habitacionais do empreendimento. No documento devem constar quantas e quais unidades são objeto da permuta.
- 9.1.2.7 Título aquisitivo registrado na Matrícula Imobiliária;
- 9.1.2.8 Matrícula de Incorporação ou Minuta do Memorial de Incorporação, quando for o caso;
- 9.1.2.9 Memorial descritivo do empreendimento;
- 9.1.2.10 Croqui de localização do empreendimento, com nome e endereço completo, conforme contrato do agente financeiro;
- 9.1.2.11 Projeto de implantação e projetos arquitetônicos aprovados pela Prefeitura de Curitiba;
- 9.1.2.12 Projeto de implantação com a identificação de bloco(s) e apartamento(s);
- 9.1.2.13 Declaração do INCORPORADOR comprometendo-se a não assinar qualquer contrato de compra e venda com o indicado pela COHAB-CT ou receber qualquer valor a título de compromisso de compra e venda antes do efetivo registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento ou loteamento;
- 9.1.2.14 Minuta da Convenção de Condomínio, se for o caso;
- 9.1.2.15 Material de divulgação e comercialização do empreendimento:

- a) Banners;
- b) Perspectivas e imagens do empreendimento;
- c) Implantação com numeração dos blocos e das unidades;
- d) Planta humanizada;
- e) Planta tipo com medidas internas das unidades;
- f) Folder/flyers;
- g) Planilha com o valor das custas incidentes para o comprador;
- h) Quaisquer outros materiais de divulgação do empreendimento.

9.1.3 Todos os materiais de divulgação do empreendimento não deverão conter nenhum contato de terceiros, devendo ser aprovado previamente pela COHAB-CT.

9.1.4 O prazo citado no item 9.1.2 poderá sofrer alteração conforme justificativa formal apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO que será analisada pela COHAB-CT. A justificativa para alteração do prazo e sua análise serão submetidas à aprovação da diretoria da COHAB-CT que poderá acatar ou não a alteração.

9.1.5 Quando o terreno no qual será executado o empreendimento não for de propriedade do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e a negociação para sua aquisição for definida com permuta por unidade construída no local, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar um termo de permuta indicando quantas e quais são as unidades relacionadas na negociação conforme item 9.1.2.6. O termo será submetido à análise e aprovação da COHAB-CT. As unidades permutadas não se enquadrarão na exigência do item 8.2.3.2.3 do Edital de Credenciamento xx/202x.

9.1.6 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO será convocado para no prazo de 05 (cinco) dias úteis comparecer ao Setor de Aquisições e Gestão de Contratos da COHAB-CT, para assinatura do Contrato de Comercialização das unidades habitacionais do empreendimento objeto do contrato de assessoramento.

9.1.7 No caso do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não comparecer para a assinatura do Contrato de Comercialização ou deixar de apresentar a documentação cuja validade tenha eventualmente expirado, perderá o direito ao credenciamento obtido para o empreendimento e também perderá todos os benefícios recebidos pelo contrato de prestação de serviço de

assessoramento, bem como terá o alvará de construção emitido para o empreendimento objeto da parceria cancelado. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO terá que devolver ao erário público todos os demais benefícios que tenha recebido para o imóvel em questão, até o momento.

9.1.8 O Contrato de Comercialização deverá ser assinado pelos representantes legais do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, ou por seu procurador, na forma da Lei, que se identificarão por intermédio da apresentação das vias originais ou cópias autenticadas das Cédulas de Identidade, do Contrato Social e, se for o caso, do Instrumento Público de Mandato, ou a ata que elegeu a diretoria em exercício, devidamente registrada no órgão competente.

9.1.9 Não será emitido contrato de prestação de serviço caso a empresa encontre-se inadimplente junto a COHAB-CT.

## 9.2 DA EXECUÇÃO DO CONTRATO DE COMERCIALIZAÇÃO

9.2.1 Após a assinatura do Contrato de Comercialização, a COHAB-CT obriga-se a:

9.2.1.1 Selecionar, dentre os inscritos cadastrados e que tenham atualizado seus dados nos últimos 12 (doze) meses, aqueles que possuam perfil adequado e compatível com o empreendimento credenciado, de acordo com as normativas internas da COHAB-CT.

9.2.1.2 Definir a quantidade de selecionados com base nas informações fornecidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

9.2.1.3 Convocar, por meio de correspondência física ou eletrônica a ser enviada via Correios e/ou e-mail ou outro meio digital, os inscritos selecionados para o empreendimento ofertado pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, informando-os sobre o empreendimento, convocando-os e realizando as reuniões explicativas com vistas a prestar os esclarecimentos necessários acerca do empreendimento oferecido.

9.2.1.3.1 De qualquer forma, a COHAB-CT enviará link para acesso à apresentação digital dos empreendimentos ofertados e as devidas orientações referentes às condições de contratação.

9.2.1.4 Atuar como Correspondente Bancário da Caixa Econômica Federal na comercialização da unidade imobiliária, quando o candidato selecionado aceitar o empreendimento ofertado.

9.2.1.5 O correspondente bancário da COHAB-CT efetuará pesquisas cadastrais, agendamentos, entrevistas, simulações, cadastros e coleta da

documentação pertinente; cadastro e avaliação de risco de crédito junto ao sistema do Agente Financeiro; convocação e orientação para escolha da unidade imobiliária e demais procedimentos necessários à contratação das unidades habitacionais junto ao Agente Financeiro.

- 9.2.1.6 Não efetuar, em hipótese alguma, qualquer tipo de reserva ou exclusividade da demanda de inscritos junto a COHAB-CT para determinado empreendimento.
- 9.2.1.7 Apresentar ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, a partir do mês subsequente ao da data de início de atendimento da demanda, relatório mensal com as seguintes informações:
- 9.2.1.7.1 Número de interessados que compareceram às reuniões explicativas durante o mês anterior (mês de referência) e/ou atendimentos.
  - 9.2.1.7.2 Relatório de acompanhamento do empreendimento contendo o número dos cadastros efetivados e contratados durante o mês anterior (mês de referência).
- 9.2.2 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO obriga-se a:
- 9.2.2.1 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar a Matrícula de Incorporação do empreendimento, no prazo máximo, de até 45 dias após a emissão do Alvará de Construção.
    - 9.2.2.1.1 O prazo citado acima poderá sofrer alteração conforme justificativa formal apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e análise da COHAB-CT. A justificativa para alteração do prazo e sua análise serão submetidas à aprovação da diretoria da COHAB-CT que poderá acatar ou não a alteração.
  - 9.2.2.2 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá informar o número do Acompanhamento de Programa de Fomento - APF, fornecido pelo agente financeiro, referente ao empreendimento, no prazo máximo, de até 45 dias após o registro da Matrícula de Incorporação do empreendimento.
    - 9.2.2.2.1 O prazo citado acima poderá sofrer alteração conforme justificativa formal apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e análise da COHAB-CT. A justificativa para alteração do prazo e sua análise serão submetidas à aprovação da diretoria da COHAB-CT que poderá acatar ou não a alteração.
  - 9.2.2.3 Efetuar o pagamento à COHAB-CT do percentual da taxa de serviço conforme item 9.2.3.

- 9.2.2.4 O pagamento do valor apurado conforme item 9.2.3 deverá ser efetuado pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO conforme item 9.2.4 deste edital.
- 9.2.2.5 Contratar com exclusividade o correspondente bancário da COHAB-CT.
- 9.2.2.6 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar relatório, cópia do(s) contrato(s) particular(es) de compra e venda, cópia do(s) contrato(s) com o agente financeiro e cópia do(s) registro(s) de todas as unidades habitacionais comercializadas no empreendimento. A documentação deve ser apresentada no último dia útil de cada mês.
- 9.2.2.7 Atender às solicitações emanadas pela COHAB-CT, sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Edital de Credenciamento, que estejam adstritas ao objeto do presente ajuste.
- 9.2.2.8 Fornecer à COHAB-CT informações quanto à contratação do empreendimento junto ao agente financeiro.
- 9.2.2.8.1 Quando da modulação para execução e comercialização do empreendimento junto ao agente financeiro, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO fica obrigado a atender todos os itens deste edital para todos os módulos.
- 9.2.2.9 Manter o sigilo e não repassar a terceiros as informações pessoais dos cadastros aprovados, transmitidas ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO após prévia e expressa autorização dos mesmos.
- 9.2.2.10 Não assinar qualquer contrato de compra e venda com o indicado pela COHAB-CT ou receber qualquer valor a título de compromisso de compra e venda antes do efetivo registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento ou do registro do loteamento.
- 9.2.2.11 Responsabilizar-se exclusivamente por eventuais danos de qualquer ordem ou natureza, assim como os custos de manutenção do empreendimento ofertado.
- 9.2.2.12 Garantir o início da comercialização das unidades habitacionais em um prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias da emissão do Alvará de Construção.
- 9.2.2.12.1 No caso de não iniciar a comercialização no prazo estipulado acima sem justificativa acatada pela diretoria da COHAB-CT, os contratos de assessoramento e comercialização serão rescindidos, o Alvará de Construção será cancelado, tendo assim o cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a

Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

- 9.2.2.12.2 No caso de não iniciar a comercialização no prazo estipulado acima sem justificativa acatada pela diretoria da COHAB-CT, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO será declarado como inidôneo, não podendo contratar com a COHAB-CT no formato deste edital pelo período de 24 meses.
- 9.2.2.12.3 O projeto não poderá ser apresentado novamente para análise como objeto de parceria no prazo de 120 meses.
- 9.2.2.13 Fica permitido ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO atualizar os valores de comercialização, após a formalização do Contrato de Comercialização, tendo como base a variação percentual do CUB-PR (R8N – sem desoneração) no período, a cada 120 dias a contar da data de assinatura do Contrato de Comercialização.
- 9.2.2.14 A exclusividade tratada no item 8.2.3.2.3 poderá ser parcialmente dispensada mediante juízo de oportunidade e conveniência da Diretoria da Companhia, em caso de solicitação de liberação de unidades habitacionais por parte do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, análise técnica e comercial da COHAB-CT.
- 9.2.2.14.1 Para solicitar a primeira liberação de unidades habitacionais disponíveis e exclusivas para venda da COHAB-CT em cada empreendimento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá protocolar o pedido na COHAB-CT, justificando a solicitação, comprovar o andamento da obra através da apresentação de documento emitido pelo agente financeiro e estar adimplente junto a COHAB-CT.
- 9.2.2.14.1.1 As unidades estarão liberadas somente após a emissão de documento específico pela COHAB-CT.
- 9.2.2.14.1.2 Caberá à COHAB-CT definir quais e quantas unidades habitacionais serão liberadas.
- 9.2.2.14.2 Sendo necessárias demais liberações de unidades habitacionais disponíveis e exclusivas para venda da COHAB-CT em cada empreendimento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá justificar o pedido, comprovar o andamento da obra através da apresentação de documento emitido pelo agente financeiro, comprovar a venda das unidades habitacionais liberadas

anteriormente mediante a apresentação da cópia do contrato particular de compra e venda, cópia do contrato do agente financeiro e matrícula com o registro do imóvel em nome do comprador e estar adimplente junto a COHAB-CT.

- 9.2.2.14.2.1 As unidades estarão liberadas somente após a emissão de documento específico pela COHAB-CT.
- 9.2.2.14.2.2 Caberá à COHAB-CT definir quais e quantas unidades habitacionais serão liberadas.
- 9.2.2.14.2.3 As unidades liberadas obrigatoriamente terão que ser comercializada, no mínimo, nas mesmas condições oferecidas aos inscritos no cadastro da COHAB-CT. Caso seja oferecida qualquer vantagem adicional na comercialização destas unidades, tal vantagem será automaticamente estendida às unidades ainda comercializadas pela COHAB-CT.
- 9.2.2.14.3 Quando da solicitação de liberação de unidades até a efetiva liberação, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não poderá estar inadimplente junto a COHAB-CT.

### 9.2.3. DA TAXA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

- 9.2.3.1 Pelos serviços prestados será cobrado o percentual de 3% (três por cento) ou 4% (quatro por cento) por unidade comercializada pela COHAB-CT, conforme as opções abaixo:
  - 9.2.3.1.1 Opção I – cobrança sobre o valor total de venda da unidade habitacional conforme o contrato do agente financeiro:
    - 9.2.3.1.1.1 Cobrança do percentual de 3% (três por cento) sobre o valor final de venda (valor contrato agente financeiro) de cada unidade imobiliária comercializada aos inscritos da COHAB-CT.
  - 9.2.3.1.2 Opção II – cobrança sobre o valor financiado conforme o contrato do agente financeiro:
    - 9.2.3.1.2.1 Cobrança do percentual de 4% (quatro por cento) sobre o valor financiado da unidade habitacional (valor de financiamento do contrato do agente financeiro) de cada unidade imobiliária comercializada aos inscritos da COHAB-CT.
- 9.2.3.2 O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá escolher qual será a opção de pagamento da taxa de prestação de serviço conforme itens 9.2.3.1.1 ou 9.2.3.1.2 e informar quando da apresentação da documentação para

firmar o Contrato de Comercialização. A opção deve estar expressa na Declaração conforme item 9.1.2.4.

9.2.3.3 O pagamento do valor referente à taxa de prestação de serviço será cobrado conforme descrição do item 9.2.4.

#### 9.2.4. DA APURAÇÃO DOS VALORES E PAGAMENTO DA TAXA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

9.2.4.1 A COHAB-CT efetuará mensalmente, no primeiro dia útil do mês subsequente, a apuração dos contratos já assinados pelos mutuários finais junto ao Agente Financeiro referente ao mês anterior.

9.2.4.2 Será emitido boleto bancário no valor da taxa referente à prestação de serviço considerando a data de apuração dos contratos assinados pelos mutuários finais junto ao Agente Financeiro.

9.2.4.3 O boleto terá vencimento de 60 dias contados da apuração dos contratos já assinados pelos mutuários finais junto ao Agente Financeiro.

### 10. DAS PENALIDADES

10.1 O não cumprimento, por parte do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, das obrigações decorrentes deste Edital de Credenciamento, do Contrato de Prestação de Serviço firmado com a COHAB-CT e seu(s) respectivo(s) contratos e aditivo(s) dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e na legislação vigente:

10.1.1 Advertência;

10.1.2 Multa no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor global de venda do empreendimento;

10.1.3 Cancelamento do Alvará de Construção que implica no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos;

10.1.4 Proibição do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO celebrar qualquer outro Contrato como o especificado neste Edital, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses.

- 10.1.5 Proibição do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO quanto à apresentação de projeto no mesmo lote como objeto de parceria de assessoramento e comercialização, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
- 10.1.6 Será declarado inidôneo pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses).
- 10.2 A abstenção por parte da COHAB-CT, do uso de quaisquer faculdades contidas no instrumento contratual e no presente Edital, não importa em renúncia ao seu exercício.
- 10.3 A aplicação de qualquer penalidade prevista no Edital de Credenciamento e neste Contrato de Parceria não exclui a possibilidade de aplicação de outras penalidades previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e/ou na Lei nº 13.303/2016.
- 11. DA RESCISÃO**
- 11.1 Os contratos poderão ser rescindidos unilateralmente pela COHAB-CT, de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, pelo inadimplemento de qualquer das condições estabelecidas no ajuste, conforme previsto nos instrumentos constantes dos Anexos I, II e III.
- 11.2. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO reconhece os direitos da COHAB-CT, conforme artigo 133, inciso XI do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 174 do mesmo regulamento.
- 11.3. A rescisão contratual não exonerará o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e seus representantes legais da responsabilidade civil por futuros eventos, decorrentes ou relacionados com o contrato.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 12.1 Será emitida a Certidão de Regularização Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO desde que o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO tenha cumprido todas as obrigações inerentes a este edital, o Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo ao contrato de assessoramento e Contrato de Comercialização firmados com a COHAB-CT.
- 12.1.1 Em caso de modulação para execução e comercialização do empreendimento junto ao agente financeiro para a contratação do financiamento da obra, será emitida Certidão de Regularidade Contratual Parcial para fim de emissão de CVCO de acordo com o módulo concluído.

- 12.2 Fica entendido que todos os elementos fornecidos pela COHAB-CT e que compõem o presente Edital e seus anexos, são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita eventualmente em outro, será considerado válido e integrante do documento.
- 12.2. A COHAB-CT poderá, a seu exclusivo critério, suspender temporariamente ou revogar, a qualquer tempo, o presente procedimento de Credenciamento e a celebração de Contratos de Prestação de Serviço, mediante simples comunicação, a ser publicada no Diário Oficial do Município de Curitiba, sem que isso represente motivo para que os participantes pleiteiem qualquer tipo de indenização.
- 12.3. A qualquer momento a COHAB-CT poderá requerer outras informações a fim de esclarecer ou complementar a instrução deste procedimento.
- 12.4. Quaisquer esclarecimentos e/ou informações complementares sobre o presente poderão ser obtidas mediante solicitação via e-mail à atenção da Comissão Permanente de Licitação, pelo endereço [cplcohab@curitiba.pr.gov.br](mailto:cplcohab@curitiba.pr.gov.br), especificando no "Assunto": Credenciamento. A resposta deverá ser dada em até 5 (cinco) dias úteis.
- 12.5. A apresentação de documentação para solicitação de credenciamento implica em concordância tácita plena, por parte do interessado, com todos os termos e condições deste Edital e seus anexos, bem como da legislação vigente.
- 12.6. A COHAB-CT não será, em hipótese alguma, solidária ou subsidiariamente responsável pela liquidez ou por qualquer débito ou pagamento devido ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, sendo a aprovação do projeto, custas para venda, o financiamento, bem como o registro em cartório, de responsabilidade única e exclusiva do Incorporador e do agente financeiro ou do comprador/adquirente.
- 12.7. Ao participar do presente processo de Credenciamento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO interessado assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.
- 12.8. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO é o único responsável por quaisquer ônus decorrentes de marcas e registros relativos ao empreendimento proposto.
- 12.9. Todos os atos decorrentes do presente Credenciamento serão objeto de publicação no Diário Oficial do Município.
- 12.10. Aplicar-se-ão às relações entre a COHAB-CT e o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO as disposições contidas no Regulamento Interno de Licitações,

Contratos e Convênios da COHAB-CT, bem como a Lei Federal nº 13.303/2016, no que couber.

12.11. É permitido que o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO que possua contrato de assessoramento vigente de acordo com o Edital 00X/202X e que se encontre na fase de análise prévia do empreendimento (ainda não firmou o Contrato de Comercialização) solicite a migração do empreendimento para as regras estabelecidas neste edital, desde que manifeste interesse formal para tal.

12.12. Fica eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste Edital.

Curitiba, 28 de maio de 2024.

**JOSÉ LUPION NETO**  
Presidente

## **ANEXO I**

### **MINUTA**

Contrato nº XXX COHABCT de prestação de serviço de assessoramento que entre si celebram a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT** e a empresa **XXXXXXXXXXXXXX**

Aos xx dias do mês de xxxxxx do ano de dois mil e vinte e xxxx, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, presentes de um lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT**, Sociedade de Economia Mista, constituída nos termos da Lei Municipal nº 2545, de 29 de abril de 1965, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Barão do Rio Branco, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, representada por seus Diretores: Presidente, xxxxxxxxxxxxxx, CPF: xxxxxxxxxxxxxx e Diretor xxxxxxxxxxxxxx, CPF/MF nº xxxxxxxxxxxxxx, ambos no uso de suas atribuições e adiante assinados, doravante denominada COHAB-CT e, de outro lado a empresa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, estabelecida na Rua xxxxxxxxxxxxxx nº xxx, Bairro xxxxxxxx, na Cidade xxxxxxxx, no Estado xxxxxxxx, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob nº xx.xxx.xxx/xxx-xx, por seu representante legal, xxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliada na Rua xxxxxxxxxxxxxx nº xxx, Bairro xxxxx, cidade de xxxxxxxxxxxxxx, portadora da Cédula de Identidade nº xxxxxxxxxxxxxx e CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, doravante denominada INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, em face do resultado obtido no Procedimento de Credenciamento nº xxx/xxxx e tendo em vista o contido no processo administrativo nº xx-xxxxxx/xxxx, Parecer nº xxx/20xx – AJU/DCJ, ajustaram e acordaram firmar o presente contrato, obedecidas às condições estabelecidas na Lei Federal nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e mediante as cláusulas e condições seguintes:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

Tem por objeto o presente contrato, o assessoramento/acompanhamento por parte da COHAB-CT ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, na análise prévia e aprovação de projeto junto aos Órgãos Municipais, para o empreendimento denominado xxxxx composto por xxxxx unidades habitacionais, para atendimento à demanda cadastrada pela COHAB – CT, em terreno de propriedade da xxxxxx, objeto da matrícula xxxxxx do xxº Registro de Imóveis desta Capital.

Os serviços prestados pela COHAB-CT ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não garantem, de maneira alguma, a aprovação do projeto apresentado pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO junto aos Órgãos Municipais e/ou Agente Financeiro.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

O prazo do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura deste instrumento.

### **Parágrafo Primeiro**

Caso a assinatura do presente contrato seja realizada presencialmente, a data de início de sua vigência será contada a partir daquela indicada acima das assinaturas, no final do instrumento.

### **Parágrafo Segundo**

Caso a assinatura do presente contrato seja realizada digitalmente, considera-se o contrato celebrado na data da última assinatura, dentre as partes contratantes.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

O valor do presente contrato será a somatória da quantia de R\$ 13.688,88 (treze mil seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) referente à análise do projeto e o valor referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento que será definida posteriormente em Termo Aditivo a este contrato.

## **CLÁUSULA QUARTA**

Segue descrição de valores/cálculo de valores e taxas incidentes na parceria estabelecida desde no Contrato de Assessoramento e Termo Aditivo.

### **1 – Assinatura do Contrato de Assessoramento**

No ato da assinatura do presente instrumento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO pagará a quantia de R\$ 13.688,88 (treze mil seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e oito centavos) referente à taxa de análise de projetos.

Não haverá devolução da quantia mencionada no item anterior em nenhuma hipótese.

### **2 – Valor referente à prestação de serviço de assessoramento**

O valor total devido e a forma de pagamento referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento serão definidos após a emissão dos pareceres preliminares necessários e favoráveis das Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba e demais órgãos responsáveis pela análise do projeto/empreendimento e ateste da COHAB-CT para a celebração de Termo Aditivo a este contrato.

O valor total devido referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento será o resultado da multiplicação simples da quantidade de unidades do empreendimento pelo

valor médio de venda calculado e a taxa definida conforme item 8.4.1.4 do Edital xx/202x de Credenciamento.

A quantidade de unidades habitacionais que deve ser considerada no cálculo do valor devido é o número aprovado pelos pareceres preliminares emitidos pelas Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba responsáveis pela análise do projeto/empreendimento.

O valor médio de venda das unidades habitacionais do empreendimento será calculado considerando o número de unidades aprovado conforme os pareceres preliminares emitidos pelas Secretarias da Prefeitura Municipal de Curitiba responsáveis pela análise do empreendimento e a tabela de valores de venda apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO respeitando os limites do item 8.1.3.5 do Edital xx/202x de Credenciamento.

A taxa de prestação de serviço de assessoramento será definida considerando o valor médio de venda das unidades construídas no empreendimento conforme tabela abaixo:

Taxa de prestação de serviço	VALORES	
	Médio de venda	Máximo de venda
1,50%	de R\$ 215.000,01 a R\$ 230.000,00	R\$ 255.000,00
1,00%	de R\$ 200.000,01 a R\$ 215.000,00	R\$ 235.000,00
0,00%	até R\$ 200.000,00	R\$ 220.000,00
- O valor máximo de venda deve ser de até R\$ 255.000,00		

Será obrigatória a disponibilização de todas as unidades habitacionais construídas a partir do assessoramento estabelecido nos termos do presente Credenciamento, para venda aos inscritos nos Cadastros da COHAB-CT, que se dará exclusivamente por meio da assinatura do Contrato de Comercialização.

O pagamento do valor referente à taxa de prestação de serviços de assessoramento poderá ser realizado das seguintes formas, sempre estabelecidas de comum acordo entre os signatários:

#### **A) Pagamento em dinheiro**

**Opção 1** - 100% do valor total devido à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo.

**Opção 2** - 20% do valor total devido à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo e o saldo correspondente a 80%, será pago em dinheiro previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção.

**Opção 3** - 20% do valor total à vista em dinheiro previamente à assinatura do Termo Aditivo e o saldo correspondente a 80%, será pago em dinheiro

previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO. Incidirá correção monetária pelo IPCA/IBGE, aplicado sobre o saldo devedor, a partir da data da assinatura do Termo Aditivo até a data da quitação da taxa de assessoramento.

A emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO fica condicionada ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com a COHAB-CT.

## **B) Pagamento em dinheiro e dação de unidades habitacionais**

**Opção Única** - 35% em dinheiro, sendo 20% do valor total à vista previamente à assinatura do Termo Aditivo e 15% previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO. O percentual de 15% deve ser pago antes da transferência dos imóveis objeto da dação em pagamento. O saldo de 65% será pago em unidades habitacionais edificadas no empreendimento objeto do Contrato de Assessoramento, as unidades deverão ser especificadas no Termo Aditivo, estar livres e desimpedidas de quaisquer ônus e serão transferidas para a COHAB-CT, às custas do Incorporador Imobiliário, por meio de dação em pagamento, previamente à emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO.

A quantidade de unidades objeto da dação em pagamento será o resultado do cálculo:

$$X=(0,65*VTS) / VMU$$

VTS = valor da referente à taxa de serviço: resultado da multiplicação do percentual referente à taxa do serviço de assessoramento x número de unidades x VMU

$$VMU = (N1*V1 + N2*V2 + N3*V3+...)/ NT$$

VMU = valor médio das unidades

N1 = quantidade de unidades TIPO 1

V1 = valor das unidades TIPO 1

NT = quantidade total de unidades

A quantidade de unidades a serem transferidas será arredondada para cima ou considerada apenas a unidade inteira e a parcela decimal revertida em valor monetário.

Em caso de modulação para execução e comercialização do empreendimento junto ao agente financeiro para a contratação do financiamento da obra, as unidades de dação em pagamento deverão estar no Módulo I.

As unidades habitacionais que serão transferidas para a COHAB-CT deverão ser definidas de comum acordo entre COHAB-CT e o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

Em caso de não aceitação do(s) imóvel(is) pela COHAB-CT, só resta ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO realizar o pagamento nas modalidades previstas no subitem A do item 8.4.2.1 do Edital de Credenciamento xx/202x.

Procedimento para transferência das unidades:

Pelo menos 90 dias antes da previsão da entrega das unidades, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT a minuta da Escritura de Dação em Pagamento das unidades habitacionais que será analisada pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT.

Sendo aprovada a minuta da escritura pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT e realizada vistoria prévia por profissional da COHAB-CT habilitado para verificar se as unidades possuem os mesmos padrões construtivos que as demais unidades construídas no empreendimento, a escritura deverá ser levada a registro pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e encaminhada para a COHAB-CT.

Após o registro da escritura de dação em pagamento das unidades habitacionais, e confirmada que o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO cumpriu com todas as obrigações assumidas neste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmados com esta companhia, a COHAB-CT emitirá a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de CVCO do empreendimento.

Em caso de modulação para execução e comercialização do empreendimento junto ao agente financeiro para a contratação do financiamento da obra, será emitida Certidão de Regularidade Contratual Parcial para Fim de emissão de CVCO de acordo com o módulo concluído.

Os imóveis utilizados como pagamento devem ainda, sob pena de se reputar não cumprida a obrigação aqui pactuada:

- I) estarem construídos no empreendimento e possuírem condições de habitabilidade;
- II) possuírem, no mínimo, um quarto, banheiro, e cozinha, não sendo necessário compor vagas de garagem;
- III) possuírem padrões de acabamento iguais as demais unidades do empreendimento.
- IV) possuir área privativa igual a da maioria das unidades do empreendimento.

A vistoria técnica de conclusão de obra para recebimento físico do imóvel objeto da dação será realizado por profissional habilitado da COHAB-CT para identificar as características aqui descritas, bem como a ausência de vícios construtivos ou falhas.

Nos casos em que houver a necessidade de reparos, a COHAB-CT emitirá o termo de vistoria definindo o prazo para adequação.

Para o recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento, O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT até o prazo máximo de 45 dias após a emissão do CVCO, a matrícula individual do imóvel com o registro da conclusão da obra e indicação fiscal correlata e os demais documentos listados abaixo:

- I) Matrícula contendo certidão negativa de ônus;
- II) Certidão Negativa Municipal da Indicação Fiscal de cada unidade;
- III) RRT – Registro de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
- IV) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
- V) Recibo de Comunicação do SCPO – Sistema de Comunicação Prévia de Obras;
- VI) Alvará de Construção do empreendimento;
- VII) CVCO – Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras;
- VIII) Comprovante de contratação do Seguro de Responsabilidade Civil, Profissional e Material.

O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada é o do cronograma inicialmente previsto para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, sendo que, após este prazo, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO estará, automaticamente, em mora com a COHAB-CT.

Encerrado há mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo indicado acima, reputar-se-á como inexecuível o cumprimento na forma estipulada, nos termos do artigo 253 do Código Civil, podendo a COHAB-CT perseguir seu crédito quanto aos valores correspondentes.

Estando cumpridas as exigências aqui descritas, será emitido Termo de Quitação.

Será de responsabilidade exclusiva da COHAB-CT a destinação dos imóveis dados em pagamento, podendo-se ofertar para os inscritos cadastrados na “Fila” da COHAB-CT, que tenham perfil sócio-econômico condizentes com o empreendimento.

A partir do recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento e da emissão do Termo de Quitação, as despesas referentes aos imóveis, como tributos e condomínio, passarão a correr por conta da COHAB-CT.

### **Pagamento em lotes**

**Opção Única** - Apenas para projetos de loteamento para produção de lotes unifamiliares, o pagamento referente à prestação de serviço de assessoramento será cobrado em lotes da seguinte maneira:

Deverá ser transferido à COHAB-CT o quantitativo de lotes/área correspondente a 20% da área líquida loteada.

A quantidade de lotes a serem transferidos levará em conta apenas o número inteiro, não sendo aproximado para mais ou para menos.

Os lotes que serão transferidos para a COHAB-CT, deverão ser definidos de comum acordo.

O lote deverá ser entregue nas mesmas condições que os demais do loteamento, em termos de infraestrutura (pavimentação, drenagem, iluminação pública, acesso às redes de água e esgoto). O lote deverá estar demarcado com piquetes de concreto em suas dimensões.

Os lotes somente serão aceitos após a vistoria da equipe técnica da COHAB-CT, que ateste as condições de infraestrutura implantada conforme os demais lotes do projeto.

O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada será de 120 (cento e vinte) dias após a publicação do Decreto que aprova o loteamento, sendo que, após este prazo, o INCORPORADOR estará, automaticamente, em mora com a COHABCT.

A mora implica na correção do valor devido conforme o índice IPCA acumulado pelo período de 12 (doze) meses sobre o débito vencido, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 5% (cinco por cento) sobre o total apurado.

A desistência do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou a não realização/conclusão do empreendimento, independente do motivo e a fase do processo, não afetará os valores devidos em favor da COHAB-CT, tampouco de devolução dos já efetivamente recebidos.

O não cumprimento das obrigações dispostas nesta cláusula ou sua mora estão sujeitas a sanções.

### **CLÁUSULA QUINTA**

Cabe à COHAB-CT assessorar o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO na obtenção de pareceres preliminares pelos órgãos municipais com fins à aprovação do projeto e

emissão de Alvará de Construção, bem como na obtenção do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) da referida obra.

Cabe à COHAB-CT anexar, em momento oportuno, o presente contrato nos processos de aprovação do projeto e/ou emitir Declaração de Parceria de Assessoramento, para que o INCORPORADOR tenha direito às concessões de parâmetros construtivos diferenciados e benefícios fiscais de acordo com a legislação municipal vigente para este fim.

Cabe à COHAB-CT emitir, em momento oportuno, a Certidão de Regularidade Contratual para Fim de Emissão de Alvará de Construção, para a liberação da emissão do Alvará de Construção por parte da Secretaria responsável.

Cabe à COHAB-CT emitir, em momento oportuno, a Certidão de Regularidade Contratual para Fim de Emissão de CVCO, por parte da Secretaria responsável.

A emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO fica condicionada ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com a COHAB-CT.

Outros serviços eventualmente necessários e não especificados no presente instrumento, bem como os ônus deles decorrentes, deverão ser previamente acordados entre as partes, e formalizados através de termo aditivo.

## **CLÁUSULA SEXTA**

Sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Edital de Credenciamento, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá atender às solicitações emanadas pela COHAB-CT que estejam adstritas ao objeto do presente ajuste.

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá fornecer à COHAB-CT todo o material destinado à aprovação dos projetos junto à Prefeitura Municipal de Curitiba, demais órgãos, quando necessário, concessionárias e ao agente financeiro e será responsável por todos os projetos encaminhados. Também será responsável quanto ao pagamento eventual das taxas, impostos e serviços para a aprovação nos órgãos competentes.

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO será responsável pela execução do empreendimento ou pela contratação da execução. O empreendimento deverá ser executado, segundo as normas brasileiras vigentes e de acordo com as normas do programa habitacional.

A responsabilidade por eventuais danos de qualquer ordem ou natureza será exclusiva do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e da executora.

Em caso de eventual condenação da COHAB-CT, fica garantido o direito de regresso contra o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou executora do empreendimento.

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá destinar, em sua totalidade, os imóveis produzidos por conta do assessoramento aqui firmado, para atendimento de famílias devidamente cadastradas na COHAB-CT. A comercialização das unidades se dará exclusivamente por meio da assinatura do Contrato de Comercialização.

Quando o terreno no qual será executado o empreendimento não for de propriedade do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e a negociação para sua aquisição for definida com permuta por unidade construída no local, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá apresentar um termo de permuta indicando quantas e quais são as unidades relacionadas na negociação. O termo será submetido à análise e aprovação da COHAB-CT. As unidades permutadas não se enquadrarão na exigência do item 8.2.3.2.3 do Edital de Credenciamento xx/202xx.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

O não cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, inclusive em relação aos pagamentos, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

Advertência;

Multa no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor global de venda do empreendimento em decorrência da parceria estabelecida com a COHAB-CT;

Cancelamento do Alvará de Construção, bem como de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

Proibição, a critério da COHAB-CT, do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO celebrar com ela novo Contrato de Parceria como o aqui especificado, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, sem prejuízo da adoção das demais medidas cabíveis.

Proibição do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO quanto à apresentação de projeto no mesmo lote como objeto de parceria de assessoramento e comercialização, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.

Será declarado inidôneo pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses).

A abstenção por parte da COHAB-CT, do uso de quaisquer faculdades contidas no instrumento contratual e no presente Edital, não importa em renúncia ao seu exercício.

A aplicação de qualquer penalidade prevista no Edital e neste contrato não exclui a

possibilidade de aplicação das penalidades previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e na Lei nº 13.303/2016, quando cabível.

O não atendimento da convocação para assinatura do Contrato de Comercialização implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará e CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referente aos benefícios já recebidos.

### **CLÁUSULA OITAVA**

O contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, pelo inadimplemento de qualquer das condições estabelecidas neste ajuste ou no Termo Aditivo e, ainda, nos seguintes casos:

Se o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não pagar a taxa de análise de projetos.

Se o INCORPORADOR ou a Construtora por ele contratada não iniciar a execução do empreendimento em 1 (um) ano a contar da data da emissão do alvará de construção.

Se o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não atender notificação da COHAB-CT sobre assuntos referentes ao presente ajuste.

Nos casos previstos no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT, bem como no artigo 78 da Lei 13.303/2016.

O contrato poderá, ainda, ser rescindido amigavelmente, se conveniente à COHAB-CT, mediante comunicação por escrito, expedida com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO reconhece os direitos da COHAB-CT, conforme artigo 133, inciso XI do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 174 do mesmo regulamento.

A rescisão contratual não exonerará o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e seus representantes legais da responsabilidade civil por futuros eventos, decorrentes ou relacionados com este contrato.

Com a rescisão contratual será cancelado o Alvará de Construção, bem como todos os benefícios fiscais e parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

### **CLÁUSULA NONA**

Integra o presente instrumento, para todos os efeitos legais, o respectivo Edital de CREDENCIAMENTO, independentemente de transcrição.

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO fica obrigado a manter todas as condições demonstradas por ocasião do CREDENCIAMENTO, durante a vigência deste Contrato, respondendo civil e criminalmente pela omissão de qualquer fato relevante.

Ao celebrar o presente ajuste, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.

Aplicar-se-á às relações entre a COHAB-CT e o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO as disposições contidas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT, bem como na Lei Federal nº 13.303/2016, no que couber.

Para que seja prestado o serviço de comercialização das unidades imobiliárias, deverá o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO firmar Contrato de Comercialização com a COHAB-CT, conforme Anexo II.

A COHAB-CT não será responsável em hipótese nenhuma pela execução do empreendimento, que deve seguir as normas brasileiras vigentes e adequadas aos programas habitacionais. Tampouco será responsável pela entrega das unidades nos prazos e condições contratadas com os compradores, bem como por quaisquer edificações realizadas.

A COHAB-CT não será responsável pela aprovação de crédito junto ao agente financeiro para execução do empreendimento

A COHAB-CT não será, em hipótese alguma, solidária ou subsidiariamente responsável pela liquidez ou por qualquer débito ou pagamento devido ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, sendo a aprovação do projeto, as custas para venda, o financiamento, bem como o registro em cartório, de responsabilidade única e exclusiva do INCORPORADOR ou do agente financeiro ou do comprador/adquirente.

A desistência do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou a não realização do empreendimento, independente do motivo e a fase do processo, não afetará os valores devidos em favor da COHAB-CT, tampouco a devolução dos já efetivamente recebidos.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste CONTRATO.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente termo, em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.



Prefeitura Municipal de Curitiba

Companhia de Habitação  
Popular de Curitiba

Rua Barão do Rio Branco, 45  
80010-180 Centro Curitiba PR  
Tel.: 41 3221-8100 Fax 41 3221-8072  
cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br  
www.cohabct.com

Data \_\_\_\_\_

Assinaturas \_\_\_\_\_

Testemunhas \_\_\_\_\_

## ANEXO II

### MINUTA DE TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE ASSESSORAMENTO QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT E A EMPRESA ....

Pelo presente instrumento particular de contrato, a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 76.495.696/0001-36, com sede nesta cidade de Curitiba-Pr, na Rua Barão do Rio Branco, 45, aqui representada na forma de seu estatuto social pelos seus Diretores xxxx, doravante designada simplesmente COHAB-CT, e a ....., inscrita no CNPJ/MF sob nº....., com sede no Município de ....., na....., nº....., CEP....., neste ato representada por....., portador da Cédula de Identidade RG nº ..... e CPF/MF nº....., residente e domiciliado na ....., nº....., ....., doravante designada simplesmente INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, têm entre si justa e contratada, em face do resultado obtido no PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO N°....., de acordo, no que couber, com as disposições da Lei Federal nº 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e mediante as cláusulas e condições seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA

Tem por objeto o presente Termo Aditivo definir o valor devido referente à taxa de prestação de serviço de assessoramento e a forma de pagamento referente ao empreendimento XXXXXXXX composto por XXXXXX unidades habitacionais com valor médio de venda das unidades de R\$XXXXXXXXXX.

Valor da taxa de prestação de serviço e a forma de pagamento

A taxa de prestação de serviço de assessoramento a ser paga à COHAB-CT será de XXX%, conforme disposto na CLÁUSULA QUARTA do contrato original XXXXX/XXX.

Este percentual representa o valor total devido de R\$xxxxxxx / XXXX lotes / R\$XXXX e XXXX unidades habitacionais.

Fica definido neste Termo Aditivo o valor médio para venda das unidades do empreendimento.

#### HIPÓTESE I – PAGAMENTO EM DINHEIRO

##### a) Opção 01

O valor total devido é R\$XXXXXXXXXX e será pago da seguinte forma:

- 100% do valor total devido, o que representa R\$XXXXXXXXXX pago em xx/xx/xxxx, mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.

#### **b) Opção 02**

O valor total devido é R\$XXXXXXXXXX e deverá ser pago da seguinte forma:

- 20% (vinte por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXXXXXXX pago em xx/xx/xxxx, mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.
- 80% (oitenta por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXX deverá ser pago previamente a emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.

#### **c) Opção 03**

O valor total devido é R\$XXXXXXXXXX e deverá ser pago da seguinte forma:

- 20% (vinte por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXXXXXXX pago em xx/xx/xxxx, mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.
- 80% (oitenta por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXX deverá ser pago previamente a emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.

A emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO fica condicionada ao cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO por meio deste edital, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmado com a COHAB-CT.

### **HIPÓTESE II – PAGAMENTO EM DINHEIRO E DAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS**

O valor total devido é R\$XXXXXXXXXX e deverá ser pago da seguinte forma:

- 20% (vinte por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXXXXXXX pago em xx/xx/xxxx, mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.
- 15% (quinze por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXXXXXXX deverá ser pago previamente a emissão da Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO mediante quitação de boleto bancário emitido pela COHAB-CT.

• 65% (sessenta e cinco por cento) do valor total devido, o que representa R\$XXXXX deverá ser pago, mediante dação em pagamento de XXXXX unidades habitacionais construídas no empreendimento XXXX relacionadas abaixo:

O procedimento para a realização da transferência das unidades deve atender o que está determinado no Edital xx/2024, descritivo que segue e demais orientações da COHAB-CT.

Pelo menos 90 dias antes da previsão da entrega das unidades, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT a minuta da Escritura de Dação em Pagamento das unidades habitacionais que será analisada pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT.

Sendo aprovada a minuta da escritura pelo Departamento Jurídico da COHAB-CT e realizada vistoria prévia por profissional da COHAB-CT habilitado para verificar se as unidades possuem os mesmos padrões construtivos e percentual de execução de acordo com as demais unidades construídas no empreendimento, a escritura deverá ser levada a registro pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO e encaminhada para a COHAB-CT.

A COHAB-CT emitirá a Certidão de Regularidade Contratual para fim de CVCO do empreendimento após o registro da escritura de dação em pagamento das unidades habitacionais e confirmado que o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO cumpriu com todas as obrigações assumidas no Edital de Credenciamento xx/202x, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmados com a COHAB-CT.

Em caso de modulação para execução e comercialização do empreendimento junto ao agente financeiro para a contratação do financiamento da obra, será emitida Certidão de Regularidade Contratual Parcial para fim de emissão de CVCO de acordo com o módulo concluído.

Os imóveis utilizados como pagamento devem ainda, sob pena de se reputar não cumprida a obrigação aqui pactuada:

- I) estarem construídos no empreendimento e possuírem condições de habitabilidade;
- II) possuírem, no mínimo, um quarto, banheiro, e cozinha, não sendo necessário compor vagas de garagem;
- III) possuírem padrões de acabamento iguais as demais unidades do empreendimento.
- IV) possuir área privativa igual a da maioria das unidades do empreendimento.

Quando da conclusão do empreendimento será realizada a vistoria técnica de conclusão de obra para recebimento físico do imóvel objeto da dação por profissional

habilitado da COHAB-CT para identificar as características aqui descritas, bem como a ausência de vícios construtivos ou falhas.

Nos casos em que houver a necessidade de reparos, a COHAB-CT emitirá o termo de vistoria definindo o prazo para adequação.

Para o recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento, O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá encaminhar para a COHAB-CT até o prazo máximo de 45 dias após a emissão do CVCO, a matrícula individual do imóvel com o registro da conclusão da obra e indicação fiscal correlata e os demais documentos listados abaixo:

- I) Matrícula contendo certidão negativa de ônus;
- II) Certidão Negativa Municipal da Indicação Fiscal de cada unidade;
- III) RRT – Registro de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
- IV) ART – Anotação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução do empreendimento;
- V) Recibo de Comunicação do SCPO – Sistema de Comunicação Prévia de Obras;
- VI) Alvará de Construção do empreendimento;
- VII) CVCO – Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras;
- VIII) Comprovante de contratação do Seguro de Responsabilidade Civil, Profissional e Material.

O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada é o do cronograma inicialmente previsto para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, sendo que, após este prazo, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO estará, automaticamente, em mora com a COHAB-CT.

Encerrado há mais de 180 (cento e oitenta) dias o prazo indicado acima, reputar-se-á como inexecúvel o cumprimento na forma estipulada, nos termos do artigo 253 do Código Civil, podendo a COHAB-CT perseguir seu crédito quanto aos valores correspondentes.

Estando cumpridas as exigências aqui descritas, será emitido Termo de Quitação.

Será de responsabilidade exclusiva da COHAB-CT a destinação dos imóveis dados em pagamento, podendo-se ofertar para os inscritos cadastrados na “Fila” da COHAB-CT, que tenham perfil sócio-econômico condizentes com o empreendimento.

A partir do recebimento das chaves dos imóveis de dação em pagamento e da emissão do Termo de Quitação, as despesas referentes aos imóveis, como tributos e condomínio, passarão a correr por conta da COHAB-CT.

Os custos de todo o trâmite da transferência das unidades será por conta da INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

Estando cumpridas as exigências aqui descritas e confirmado que o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO cumpriu com todas as obrigações assumidas no Edital de Credenciamento xx/202x, Contrato de Assessoramento, Termo Aditivo e Contrato de Comercialização firmados com a COHAB-CT, será emitido Certidão de Regularidade Contratual para fim de obtenção de CVCO (Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra) pela COHAB-CT.

Nos casos em que o INCORPORADOR optar em executar em fases/módulos, será emitido Certidão de Regularidade Contratual Parcial para fim de obtenção de CVCO (Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra) conforme o módulo executado.

### **HIPÓTESE III – PAGAMENTO EM DAÇÃO DE LOTES**

A quantidade de lotes a serem dados em pagamento à COHAB-CT será de XXXX lotes, correspondendo a um total de xxxx m<sup>2</sup>.

O lote deverá ser entregue nas mesmas condições que os demais do loteamento, em termos de infraestrutura (pavimentação, drenagem, iluminação pública, acesso as redes de água e esgoto). O lote deverá estar demarcado com piquetes de concreto em suas dimensões.

Os lotes somente serão aceitos após a vistoria da equipe técnica da COHAB-CT, que ateste as condições de infraestrutura implantada conforme os demais lotes do projeto.

### **CLÁUSULA SEGUNDA**

Os pagamentos em moeda de que trata este Termo Aditivo deverão ser feitos por meio de boletos bancários emitidos pela COHAB-CT.

Em caso de pagamento em dação de unidades habitacionais construídas, dação de lotes ou dação de imóveis deverá o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO observar o seguinte procedimento:

Protocolar os seguintes documentos na COHAB-CT:

- Ofício de solicitação de transferência dos imóveis contendo nome do INCORPORADOR, o número do contrato original e termo aditivo a que se refere e a identificação das unidades (condomínio, bloco, apartamento/casa, lote, quadra, etc.) que pretende dar em pagamento;

- Matrícula do imóvel contendo o registro da incorporação imobiliária quando se tratar de unidades imobiliárias construídas ou matrícula do imóvel, quando se tratar de dação de lotes ou imóveis;
- Minuta da escritura de dação em pagamento dos imóveis.

A conclusão da transferência ocorrerá após o recebimento das chaves do imóvel por funcionário responsável da COHAB-CT ou vistoria de ateste da execução de infraestrutura e demarcação dos lotes, em caso de recebimento de lotes.

O prazo para cumprimento da obrigação aqui tratada é o do cronograma inicialmente previsto para a emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra, sendo que, após este prazo, o Incorporador Imobiliário estará, automaticamente, em mora com a COHAB-CT.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **HIPÓTESE I – PAGAMENTO EM DINHEIRO**

O atraso no pagamento das parcelas avençadas ensejará na aplicação da multa de mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 5% (cinco por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor devidamente atualizado pelo índice IPCA.

A falta de pagamento da taxa de serviço de assessoramento implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para Fim de emissão de Alvará e CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referente aos benefícios já recebidos, bem como restituir aos eventuais adquirentes os valores recebidos pela comercialização das unidades imobiliárias.

### **HIPÓTESE II – PAGAMENTO MEDIANTE DAÇÃO DE UNIDADES CONSTRUÍDAS**

#### **3.1 Referente aos 35% iniciais**

O atraso no pagamento das parcelas avençadas ensejará na aplicação da multa de mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) ao dia, até o limite de 5% (cinco por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o valor devidamente atualizado pelo índice IPCA.

Referente aos 65%, revertido em unidade habitacional:

Atraso na transferência e/ou entrega do imóvel:

Se após 90 (noventa) dias a contar da emissão do CVCO não for apresentada a matrícula do imóvel contendo o registro da escritura de transferência das unidades habitacionais à COHAB-CT, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO será:

a) Notificado;

b) Será aplicada multa de 5% (cinco por cento) do valor devidamente atualizado pelo Índice IPCA, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o total apurado.

c) Após 180 (cento e oitenta) dias da emissão do CVCO, reputar-se-á como inexecutável o cumprimento na forma estipulada, nos termos do artigo 253 do Código Civil, podendo a COHAB-CT perseguir seu crédito quanto aos valores correspondentes.

A falta de pagamento da taxa de serviço de assessoramento implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a certidão de regularidade contratual para fim de emissão de alvará e CVCO. O Incorporador Imobiliário deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos, bem como restituir aos eventuais adquirentes os valores recebidos pela comercialização das unidades imobiliárias.

### HIPÓTESE III – PAGAMENTO MEDIANTE DAÇÃO DE LOTES

Atraso na transferência do imóvel

Se após 120 (cento e vinte) dias a contar da publicação do Decreto de aprovação do loteamento não for efetuada a transferência do imóvel à COHAB-CT, o INCORPORADOR será:

a) Notificado;

b) Será aplicada multa de 5% (cinco por cento) do valor devidamente atualizado pelo Índice IPCA, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o total apurado.

c) Após 180 (cento e oitenta) dias da publicação do decreto de aprovação do loteamento, reputar-se-á como inexecutável o cumprimento na forma estipulada, nos termos do artigo 253 do Código Civil, podendo a COHABCT perseguir seu crédito quanto aos valores correspondentes.

A falta de pagamento do valor referente à taxa de serviço de assessoramento implicará no cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a Certidão de Regularidade Contratual para fim de emissão de Alvará de Construção e CVCO. O Incorporador Imobiliário deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos, bem como restituir aos eventuais adquirentes os valores recebidos pela comercialização das unidades imobiliárias.

### CLÁUSULA QUARTA

A desistência do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ou a não realização do empreendimento, independente do motivo e a fase do processo, não afetará os valores devidos em favor da COHAB-CT, tampouco de devolução dos já efetivamente recebidos.

Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste ADITIVO CONTRATUAL.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente termo, em 03 (três) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Data \_\_\_\_\_

Assinaturas \_\_\_\_\_

Testemunhas \_\_\_\_

## ANEXO III

### MINUTA

Contrato nº xxx/2 de prestação de serviço de comercialização, firmado em xx/xx/202x, que entre si celebram a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT** e a empresa xxxxxxxx

Aos xx dias do mês de xxxxxx do ano de dois mil e vinte e xxxx, nesta cidade de Curitiba, Capital do Estado do Paraná, presentes de um lado a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA – COHAB-CT**, Sociedade de Economia Mista, constituída nos termos da Lei Municipal nº 2545, de 29 de abril de 1965, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Barão do Rio Branco, nº 45, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, representada por seus Diretores: Presidente, xxxxxxxxxxxxxx, CPF: xxxxxxxxxxxxxx e Diretor xxxxxxxxxxxxxx, CPF/MF nº xxxxxxxxxxxxxx, ambos no uso de suas atribuições e adiante assinados, doravante denominada COHAB-CT e, de outro lado a empresa xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, estabelecida na Rua xxxxxxxxxxxxxx nº xxx, Bairro xxxxxxxx, na Cidade xxxxxxxx, no Estado xxxxxxxx, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob nº xx.xxx.xxx/xxx-xx, por seu representante legal, xxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliada na Rua xxxxxxxxxxxxxx nº xxx, Bairro xxxxx, cidade de xxxxxxxxxxxxxx, portadora da Cédula de Identidade nº xxxxxxxxxxxxxx e CPF nº xxx.xxx.xxx-xx, doravante denominada INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, tendo em vista o contido no Processo Administrativo nº xx-xxxxxx/xxxx e que firmam entre si o presente Contrato de Comercialização nº xxx COHABCT, celebrado em xx de xxxxx de 20xx, originário do PROCEDIMENTO DE CREDENCIAMENTO Nº xxx/20xx COHAB-CT e Despacho nº xxx/20xx – AJU/DCJ, de acordo com as cláusulas abaixo descritas:

### CLÁUSULA PRIMEIRA

Por força do presente instrumento contratual, as partes estabelecem obrigações recíprocas, visando tornar acessível às classes de menor renda a aquisição de moradia própria.

#### Parágrafo Primeiro

Empreendimento imobiliário denominado XXXX, já aprovado no contrato de prestação de serviço de assessoramento n xxx, nos termos do Edital de Credenciamento nº XXX, localizado na Rua XXXXXXXX, Município de Curitiba, Estado do Paraná, objeto da matrícula nº XXXXX do XXX Registro de Imóveis de Curitiba, com XXX (XXXXXX)

unidades imobiliárias disponíveis para comercialização aos inscritos nos Cadastros da COHAB-CT.

### **Parágrafo Segundo**

Integram e complementam o presente Contrato de Comercialização, para todos os efeitos legais, o edital de CREDENCIAMENTO Nº XXX/2024 - COHAB-CT.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

O prazo do presente contrato será de 60 (sessenta) meses, contados da assinatura deste instrumento.

### **Parágrafo Primeiro**

Caso a assinatura do presente contrato seja realizada presencialmente, a data de início de sua vigência será contada a partir daquela indicada acima das assinaturas, no final do instrumento.

### **Parágrafo Segundo**

Caso a assinatura do presente contrato seja realizada digitalmente, considera-se o contrato celebrado na data da última assinatura, dentre as partes contratantes.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **HIPÓTESE I**

O valor do presente contrato é a somatória dos valores referentes à taxa de prestação de serviços resultante da aplicação do percentual de 3% sobre o valor final de venda de cada unidade imobiliária comercializada aos inscritos na FILA da COHAB-CT, considerando o valor de venda do imóvel constante no contrato do agente financeiro.

### **HIPÓTESE II**

O valor do presente contrato é a somatória dos valores referentes à taxa de prestação de serviços resultante da aplicação do percentual 4% sobre o valor de financiamento de cada unidade imobiliária comercializada aos inscritos na FILA da COHAB-CT, considerando constante no contrato do agente financeiro.

## **CLÁUSULA QUARTA**

### **HIPÓTESE I**

Pela prestação dos serviços descritos na Cláusula Sexta do presente contrato, a COHAB-CT receberá o percentual de 3% (três por cento) sobre o valor final de venda de cada unidade imobiliária, conforme contrato do agente financeiro, comercializada

aos inscritos na FILA da COHAB-CT, conforme Cláusula Terceira, a ser pago pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO na forma e prazo previstos na Cláusula Quinta deste instrumento.

## **HIPÓTESE II**

Pela prestação dos serviços descritos na Cláusula Sexta do presente contrato, a COHAB-CT receberá o percentual de 4% (quatro por cento) sobre o valor final de financiamento de cada unidade imobiliária, conforme contrato do agente financeiro, comercializada aos inscritos na FILA da COHAB-CT, conforme Cláusula Terceira, a ser pago pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO na forma e prazo previstos na Cláusula Quinta deste instrumento.

## **CLÁUSULA QUINTA**

A COHAB-CT efetuará mensalmente, no primeiro dia útil do mês subsequente, a apuração dos contratos já assinados pelos mutuários finais junto ao Agente Financeiro referente ao mês anterior, definindo o valor que deverá ser pago pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO referente à taxa de prestação de serviços e uso da infraestrutura.

O pagamento do valor apurado deverá ser efetuado pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de apuração da COHAB-CT.

### **Parágrafo Primeiro**

O pagamento será realizado por meio de boleto bancário emitido e enviado ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO pelo Setor de Tesouraria da COHAB-CT.

### **Parágrafo Segundo**

O pagamento em atraso dos valores estabelecidos neste Contrato implicará na incidência automática de correção monetária *pro rata die* de acordo com o índice IPCA acumulado pelo período de 12 (doze) meses sobre o débito vencido, mais os juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 5% (cinco por cento) sobre o total apurado.

### **Parágrafo Terceiro**

No caso de inadimplência dos valores avençados neste ajuste, será suspensa qualquer solicitação pelo INCORPORADOR para a convocação de inscritos da fila da COHAB-CT.

### **Parágrafo Quarto**

Os pagamentos observarão no que couber, as retenções previstas na Lei nº 8.212/91, complementada pelas Ordens de Serviço do INSS e Receita Federal; na Lei 10.833/03;

na Lei Complementar nº40/2001 (ISSQN), sem prejuízo do disposto nas demais normas fiscais aplicáveis.

## **CLÁUSULA SEXTA**

A COHAB-CT obriga-se a:

Selecionar, dentre os inscritos cadastrados e que tenham atualizado seus dados nos últimos 12 (doze) meses, aqueles que possuam perfil adequado e compatível com o empreendimento credenciado, de acordo com normativas internas da COHAB-CT.

Definir a quantidade de selecionados com base nas informações fornecidas pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

Convocar, por meio de correspondência física ou eletrônica a ser enviada via Correios e/ou e-mail, os inscritos selecionados para o empreendimento ofertado pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, informando-os sobre o empreendimento, convocando-os e realizando as reuniões explicativas com vistas a prestar os esclarecimentos necessários acerca do empreendimento oferecido.

Atuar como Correspondente Bancário da Caixa Econômica Federal na comercialização da unidade imobiliária, quando o candidato selecionado aceitar o empreendimento ofertado.

O Correspondente Bancário da COHAB-CT efetuará pesquisas cadastrais, agendamentos, entrevistas, simulações, cadastros e coleta da documentação pertinente; cadastro e avaliação de risco de crédito junto ao sistema do Agente Financeiro; convocação e orientação para escolha da unidade imobiliária e demais procedimentos necessários à contratação das unidades habitacionais junto ao Agente Financeiro.

Não efetuar, em nenhuma hipótese, qualquer tipo de reserva ou exclusividade da demanda de inscritos junto a COHAB-CT para determinado empreendimento.

Apresentar ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, a partir do mês subsequente ao da data de início de atendimento da demanda, relatório mensal com as seguintes informações:

- a. Número de interessados que compareceram às reuniões explicativas e ou solicitações de informações complementares, no caso de apresentação digital, durante o mês anterior (mês de referência).
- b. Relatório de acompanhamento do empreendimento contendo os cadastros efetivados e contratados durante o mês anterior (mês de referência).

- c. A COHAB-CT efetuará mensalmente, no primeiro dia útil do mês subsequente, a apuração dos contratos já assinados pelos mutuários finais junto ao Agente Financeiro referente ao mês anterior. Esta apuração definirá o valor que deverá ser pago pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO referente à taxa de prestação de serviços e uso da infraestrutura.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO obriga-se a:

Apresentar a Matrícula de Incorporação do empreendimento, no prazo máximo, de até 45 dias após a emissão do Alvará de Construção.

Informar o número do Acompanhamento de Programa de Fomento - APF, fornecido pelo agente financeiro, referente ao empreendimento, no prazo máximo, de até 45 dias após o registro da Matrícula de Incorporação do empreendimento.

Pagar o valor apurado conforme Cláusula Quinta deste instrumento.

Apresentar relatório, cópia do contrato particular de compra e venda do imóvel, cópia do contrato com o agente financeiro e cópia do registro de todas as unidades habitacionais comercializadas no empreendimento. A documentação deve ser apresentada no último dia útil de cada mês.

Atender às solicitações emanadas pela COHAB-CT, sem prejuízo das obrigações estabelecidas no Edital de Credenciamento, que estejam adstritas ao objeto do presente ajuste.

Fornecer à COHAB-CT, informações quanto à contratação do empreendimento com o agente financeiro.

Fornecer à COHAB-CT todo o material de divulgação e comercialização do empreendimento (banners, perspectiva, implantação com numeração de blocos e das unidades, planta humanizada, planta tipo com medidas internas das unidades, valor das unidades, etc.), e planilhas com a identificação das unidades e o valor dos custos incidentes para o comprador.

Manter o sigilo e não repassar a terceiros as informações pessoais dos cadastros aprovados, transmitidas ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO após prévia e expressa autorização dos mesmos.

Apresentar a documentação pertinente para aferição dos adquirentes dos imóveis integrantes do empreendimento credenciado e sua condição de cadastrados, quando for solicitado pela COHAB-CT.

Não assinar qualquer contrato de compra e venda com o indicado pela COHAB-CT ou receber qualquer valor a título de compromisso de compra e venda antes do efetivo

registro do Memorial de Incorporação do respectivo empreendimento ou do registro do loteamento e sua apresentação à Comissão Permanente de Licitação, análise e reiteração do parecer favorável ao credenciamento.

Responsabilizar-se exclusivamente por eventuais danos de qualquer ordem ou natureza, assim como os custos de manutenção do empreendimento ofertado.

Possibilitar o início da comercialização das unidades habitacionais em um prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias da emissão do Alvará de Construção.

No caso de não iniciar a comercialização no prazo estipulado acima sem justificativa acatada pela diretoria da COHAB-CT, o alvará poderá ser cancelado, tendo assim o cancelamento de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria e não será emitida a certidão de regularidade contratual para fim de emissão de CVCO. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

Atender todos os prazos determinados no Editalxx/2023

## **CLÁUSULA OITAVA**

Fica convencionado para fins deste contrato, que as unidades imobiliárias serão inicialmente comercializadas pelo valor médio de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), aos inscritos cadastrados perante a COHAB-CT, conforme proposta apresentada pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO no procedimento de Credenciamento.

### **Parágrafo Primeiro**

Serão condições para início da comercialização (primeira chamada):

A informação do tipo de financiamento que a empresa utilizará para a execução do empreendimento:

I) Apoio à produção: apresentar contrato comprovando a aprovação do empreendimento junto ao Agente financeiro.

II) Imóvel na Planta: Informar demanda mínima exigida pelo Agente Financeiro e quando atingida, apresentar contrato comprovando a aprovação do empreendimento junto ao Agente financeiro.

III) Apresentação da matrícula de incorporação imobiliária do empreendimento.

### **Parágrafo Segundo**

As obrigações da COHAB-CT se encerrarão quando o correspondente bancário colher as assinaturas no contrato de compra e venda firmado entre o beneficiário final/adquirente e o agente financeiro.

### **Parágrafo Terceiro**

Na fase de construção, todas as despesas e encargos financeiros, seguros, juros, amortização monetária ou prestações de amortização serão de responsabilidade do beneficiário final/adquirente, de acordo com o contrato assinado com o agente financeiro.

### **Parágrafo Quarto**

As despesas relativas à transferência de cada unidade comercializada (tais como ITBI, FUNREJUS, emolumentos do Registro de Imóveis e demais despesas que venham a incidir sobre o ato) ficarão a cargo do vendedor ou do beneficiário final/adquirente, eximindo-se a COHAB-CT de qualquer responsabilidade em relação a tais pagamentos.

### **Parágrafo Quinto**

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não poderá cobrar ou firmar nenhum compromisso que vincule cobrança de valores com os pretendentes inscritos na fila da COHAB-CT antes da assinatura do contrato a ser firmado entre o beneficiário final/adquirente e o Agente Financeiro.

## **CLÁUSULA NONA**

A COHAB-CT apresentará ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO relatório final contemplando o número total das unidades imobiliárias efetivamente comercializadas, com a qualificação dos selecionados/adquirentes que firmaram contratos de aquisição de unidades imobiliárias.

### **Parágrafo Primeiro**

A apresentação do relatório mencionado no caput e o pagamento integral, por parte do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, do valor devido à COHAB-CT põem fim ao presente contrato, dando-se as partes mútua e recíproca quitação, para nada mais poder ser reclamado a qualquer tempo no que se refere ao objeto do presente instrumento.

### **Parágrafo Segundo**

O encerramento deste ajuste não exonerará o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, nem seus representantes, da responsabilidade civil e penal por futuros eventos, decorrentes ou relacionados com o presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA**

O não cumprimento das obrigações decorrentes deste Contrato, pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, dará ensejo à aplicação das seguintes penalidades, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação vigente:

Advertência;

Multa no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor global de venda do empreendimento em decorrência da parceria estabelecida com a COHAB-CT;

Cancelamento do Alvará de Construção, bem como de todos os benefícios fiscais e de parâmetros urbanísticos concedidos pela parceria. O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO deverá restituir ao erário público todos os valores referentes aos benefícios já recebidos.

Proibição, a critério da COHAB-CT, do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO celebrar com ela novo Contrato de Parceria como o aqui especificado, pelo prazo de 12 (doze) meses, sem prejuízo da adoção das demais medidas cabíveis.

Proibição do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO quanto à apresentação de projeto no mesmo lote como objeto de parceria de assessoramento e comercialização, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.

Será declarado inidôneo pelo prazo de 24 (vinte e quatro meses).

### **Parágrafo Primeiro**

A abstenção por parte da COHAB-CT, do uso de quaisquer faculdades contidas neste instrumento contratual e no Edital de Credenciamento, não importa em renúncia ao seu exercício.

Parágrafo segundo.

A aplicação de qualquer penalidade prevista no Edital de Credenciamento e neste Contrato de Parceria não exclui a possibilidade de aplicação de outras penalidades previstas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e/ou na Lei nº 13.303/2016.

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO**

O presente contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, pelo inadimplemento de qualquer das condições estabelecidas neste ajuste e, ainda, nos seguintes casos:

#### **Parágrafo Primeiro**

Se o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO ceder ou transferir, ou divulgar por qualquer meio, no todo ou em parte, as informações pessoais dos cadastrados da COHAB-CT.

#### **Parágrafo Segundo**

Se o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO não atender notificação da COHAB-CT sobre assuntos referentes ao presente ajuste.

### **Parágrafo Terceiro**

Nos casos previstos no artigo 174 do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT e no artigo 78 da Lei 13.303/2016.

### **Parágrafo Quarto**

O contrato poderá, ainda, ser rescindido amigavelmente, se conveniente à COHAB-CT, mediante comunicação por escrito, expedida com antecedência mínima de 15 (quinze) dias.

### **Parágrafo Quinto**

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO reconhece os direitos da COHAB-CT, conforme artigo 133, inciso XI do Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT, em caso de rescisão administrativa prevista no artigo 174 do mesmo regulamento.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA**

Integra o presente instrumento, para todos os efeitos legais, o respectivo Edital de CREDENCIAMENTO, independentemente de transcrição.

### **Parágrafo Primeiro**

O INCORPORADOR IMOBILIÁRIO fica obrigado a manter todas as condições demonstradas por ocasião do CREDENCIAMENTO, durante a vigência deste Contrato, respondendo civil e criminalmente pela omissão de qualquer fato relevante.

### **Parágrafo Segundo**

Em caso de eventual condenação judicial da COHAB-CT, em demanda relacionada direta ou indiretamente com o objeto deste Contrato, fica-lhe garantido o direito de regresso contra o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

### **Parágrafo Terceiro**

Outros serviços eventualmente necessários e não especificados no presente instrumento, bem como os ônus deles decorrentes, deverão ser previamente acordados entre as partes, e formalizados através de termo aditivo escrito e expresso.

### **Parágrafo Quarto**

A COHAB-CT não será, em hipótese nenhuma, solidária ou subsidiariamente responsável pela liquidez ou por qualquer débito ou pagamento devido por qualquer dos beneficiários selecionados e encaminhados ao INCORPORADOR IMOBILIÁRIO, sendo a aprovação da venda e do financiamento, bem como o registro em cartório, de responsabilidade única e exclusiva deste e do Agente Financeiro.

#### **Parágrafo Quinto**

A presente parceria não implica, de forma alguma, em qualquer vinculação da COHAB-CT ao empreendimento credenciado, empreendimento este de exclusiva responsabilidade e iniciativa do INCORPORADOR IMOBILIÁRIO.

#### **Parágrafo Sexto**

A COHAB-CT não garante qualquer sucesso na concretização da alienação de unidades imobiliárias pelo INCORPORADOR IMOBILIÁRIO à demanda de inscritos por ela selecionados, nem influenciará de maneira alguma eventual escolha por parte do inscrito selecionado de seu banco de dados, a quem competirá com exclusividade e independência a decisão pela aquisição da unidade imobiliária.

#### **Parágrafo Sétimo**

Ao celebrar o presente ajuste, o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO assume integral responsabilidade pela autenticidade e veracidade de todos os documentos e informações prestadas, respondendo na forma da lei por qualquer irregularidade constatada.

#### **Parágrafo Oitavo**

Aplicar-se-ão às relações entre a COHAB-CT e o INCORPORADOR IMOBILIÁRIO as disposições contidas no Regulamento Interno de Licitações, Contratos e Convênios da COHAB-CT; na Lei Federal nº 13.303/2016, no que couber; e demais legislação vigente.

#### **Parágrafo Nono**

O presente instrumento configura título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA**

Fica designado como gestor do presente contrato, XXXXXXXXXXXX, matrícula nº 80.XXX e como suplente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, matrícula n.º 80.XXX.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA**

Fica eleito o foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, com renúncia expressa a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para serem dirimidas possíveis dúvidas e questões oriundas deste CONTRATO. E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente termo, em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Pela COHAB-CT:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Presidente

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Administrativo Financeiro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Diretor Técnico

Pela CONTRATADA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Testemunhas:

1) \_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

2) \_\_\_\_\_  
NOME:  
CPF:

**ANEXO IV**

**DECLARAÇÃO DE PARCERIA DE ASSESSORAMENTO PARA FIM DE XXXXXXXX**

**X/202X**

EMPREENDIMENTO: XXXXXXXXXXXXX  
LOCALIZAÇÃO: Rua XXXXXXXXXXXXX  
INDICAÇÃO FISCAL: XX.XXX.XXX  
Nº MATRÍCULA IMÓVEL: XXXXXXXXXXXXX

REQUERENTE: XXXXXXXXXXXXXXXX  
CNPJ/CPF: XX.XXX.XXX/XXXX-XX  
CONTRATO Nº: XXXXXXXX  
DATA CONTRATO: XXXXXXXX

**A COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT**, Sociedade de Economia Mista, criada nos termos da Lei Municipal nº 2.545/65, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, com sede nesta Capital, na Rua Barão do Rio Branco nº. 45, declara que a empresa possui contrato XXX de parceria de assessoramento para produção do empreendimento referenciado acima.

Certidão válida para fim de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Curitiba, xx de xxxxxx de 20xx.

Melissa de Athayde Cunha Kesikowski  
Diretora Técnica

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE CONTRATUAL PARA FIM DE  
EMISSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT**, Sociedade de economia Mista, criada nos termos da Lei Municipal nº 2.545/65, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, com sede nesta Capital, na Rua Barão do Rio Branco nº. 45, certifica, com a finalidade de emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que a empresa/incorporadora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **XXXXXXXXXXXXXX**, com sede em **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **cumpriu com todos os requisitos e obrigações previstos no contrato de prestação de serviço nº xxxx** e que, portanto, o Empreendimento Habitacional **XXXX**, a ser implantado no lote de I.F. **XXXXXXXXXX**, objeto de parceria com a COHAB-CT para atender aos inscritos no Cadastro desta Companhia, está apto a receber o Alvará de Construção conforme previsto no Decreto Municipal nº 1449/2022.

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente.

Curitiba, xx de xxxxxxxx de 20xx.

**José Lupion Neto**

Diretor Presidente

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE CONTRATUAL PARA FIM DE  
EMISSÃO DE CERTIDÃO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA – CVCO**

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT**, Sociedade de economia Mista, criada nos termos da Lei Municipal nº 2.545/65, inscrita no CNPJ/MF sob nº 76.495.696/0001-36, com sede nesta Capital, na Rua Barão do Rio Branco nº. 45, certifica, com a finalidade de emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que a empresa/incorporadora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ/MF sob nº **XXXXXXXXXXXXXXX**, com sede em **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **cumpriu com todos os requisitos e obrigações previstos no contrato de prestação de serviço nº xxxx** e que, portanto, o Empreendimento Habitacional **XXXX**, a ser implantado no lote de I.F. **XXXXXXXXXX**, objeto de parceria com a COHAB-CT para atender aos inscritos no Cadastro desta Companhia, está apto a receber o Certificado conforme previsto no Decreto Municipal nº 1449/2022.

Por ser a expressão da verdade, firmamos a presente.

Curitiba, xx de xxxxxxxx de 20xx.

**José Lupion Neto**

Diretor Presidente

## ANEXO V

