



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO: CONTRATAÇÃO PARA EXECUÇÃO DO TRABALHO TÉCNICO SOCIAL

1.1. **ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:** Execução do Trabalho Técnico Social no Jardim São Fernando – Pouso Alegre/MG, no Município de Pouso Alegre/MG.

1.1.1. A execução dos serviços se dará em razão da Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida, identificado pelo nº. APF 631915-22 que atenderá 100 famílias beneficiárias de unidades habitacionais. A execução deverá estar em conformidade com os eixos temáticos e diretrizes da Portaria MCID nº 75/2025 de 28 de janeiro de 2025, envolvendo ações nas fases de pré-ocupação e pós-ocupação, com duração de 14(catorze) meses, visando à mobilização comunitária, organização social, inclusão socioeconômica e promoção da cidadania.

1.2 – O Trabalho Técnico Social deverá compreender um conjunto coordenado de objetivos, ações e resultados a serem organizados a elaboração, execução, monitoramento e avaliação das ações sociais previstas na Portaria MCID nº 75/2025, distribuídas na pré ocupação e pós-ocupação, com vistas à promoção da participação social, à gestão comunitária e à sustentabilidade do empreendimento, conforme especificações, condições e exigências estabelecidas neste Termo de Referência e seus anexos.

ITEM	DESCRIÇÃO	UN.	QUANT.
1.	870053289 - Contratação de empresa/instituição especializada para a execução do Trabalho Técnico Social (TTS) junto às 100 (cem) famílias beneficiárias do Conjunto Habitacional Jardim São Fernando, localizado no Município de Pouso Alegre/MG, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV-FAR)	SV	01



1.3. Fundamentação Legal

- Lei nº 14.133/2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Portaria MCID nº 75/2025 – Estabelece normas e procedimentos para execução do Trabalho Social nos Programas Habitacionais do Ministério das Cidades;
- Lei nº 8.742/1993 – Lei Orgânica da Assistência Social (LOAS);
- Lei nº 11.977/2009 – Dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida.

2. DOS PRAZOS:

2.1. A CONTRATADA deverá assinar o Contrato dentro do prazo de 05 (cinco) dias consecutivos, a partir do comunicado expedido pelo Município de Pouso Alegre.

2.1.1. O prazo poderá ser prorrogado por igual período em caráter excepcional e com justificativa fundamentada que deverá passar pela análise da fiscalização do Contratante.

2.2. Fica designado como local para assinatura do Contrato a sede da Secretaria Municipal de Políticas Sociais, situada na Rua Professor Dr. Jorge Beltrão, nº 147, Centro, na cidade de Pouso Alegre – MG, CEP 37550-264 ou na modalidade digital, quando assinado por certificado digital confiável e válido, o qual deverá ser encaminhado no e-mail : departamento.sds@gmail.com.

2.3 O prazo de vigência do Contrato será de 18(dezoito) meses, contado do primeiro dia útil subsequente à data de divulgação no *Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP*, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133 de 2021, podendo ser prorrogado, nos moldes dos artigos 106 da referida lei.

2.3.1. A execução dos trabalhos deverá ter a duração de 14(catorze) meses. Havendo necessidade, e sob justificativa, esse prazo poderá ser reprogramado conforme orientações contidas na Portaria MCID n. 75/2025.

2.4 O prazo para início da prestação de serviços será de até 05 (cinco) dias úteis a partir da emissão da ordem de serviço pela CONTRATANTE.



2.5 A CONTRATANTE não aceitará ou receberá qualquer objeto com atraso, defeitos ou imperfeições, em desacordo com as especificações e condições constantes no contrato, cabendo ao fornecedor efetuar as correções necessárias no prazo de até 07 (sete) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da comunicação à CONTRATADA, sob pena de aplicação das sanções aqui previstas.

2.6 O fornecedor deverá informar à CONTRATANTE, em até 24 (vinte e quatro) horas à data prevista, os motivos que impeçam a realização dos serviços nas condições previstas neste contrato, sob pena de aplicação das sanções aqui previstas e as demais legais.

4. DA METODOLOGIA

O trabalho social a ser desenvolvido terá duração de 14 (catorze) meses, divididos em 2 (dois) meses na fase pré-ocupação das unidades, sendo realizada a partir da seleção dos beneficiários, e 12 (doze) meses da fase pós-ocupação, realizada após a assinatura do contrato com as famílias. Essas duas fases se diferem pelo momento de execução e nos objetivos, sendo:

- Fase pré-ocupação tem como objetivo o planejamento do Trabalho Social e início das ações voltadas à preparação das famílias beneficiárias para a nova fase de moradia, com orientações realizadas antes da assinatura dos contratos e da entrega das unidades habitacionais; e
- Fase pós-ocupação envolve a realização de ações voltadas à integração das famílias no território, à promoção da inclusão social e ao fortalecimento do desenvolvimento socioeconômico, em conjunto com outras políticas públicas setoriais.

A intervenção social incentivará a participação dos beneficiários em todas as etapas do processo com o objetivo de promover o protagonismo e o empoderamento dos cidadãos. A metodologia escolhida visa atender os objetivos definidos anteriormente, sendo dividida também em quatro eixos principais. Todas as atividades serão registradas através de relatórios, atas, listas de presença, fotos datadas, *release* de matérias publicadas mensalmente de acordo com o cronograma de atividades.



Os eixos temáticos constituem um conjunto de temas que orientam a formulação e implementação do Trabalho Social e seus objetivos específicos devem ser alcançados por meio dos produtos e resultados da estrutura lógica detalhada no Anexo I da Portaria MCID n. 75/2025, são eixos temáticos do Trabalho Social:

Eixo I – Mobilização, Comunicação e Participação Social

- Apresentar as obras e seus objetivos à população de forma acessível;
- Divulgar a intervenção física e o TTS nos meios digitais;
- Engajar a comunidade em eventos de prestação de contas e avaliação;
- Estimular o contato inicial entre os beneficiários e o poder público;
- Estabelecer canais diretos de comunicação com os moradores.

Eixo II – Sustentabilidade da Intervenção ou Operação

- Garantir a articulação intersetorial entre os órgãos públicos;
- Promover o protagonismo e a participação ativa das famílias;
- Estabelecer uma gestão condominial democrática e responsável;
- Capacitar os moradores para a autogestão dos espaços coletivos.

Eixo III – Sustentabilidade Ambiental, Segurança Alimentar e Promoção da Saúde

- Incentivar práticas sustentáveis e cooperativas entre os moradores;
- Promover a segurança alimentar por meio de produção local;
- Estimular o uso racional dos recursos naturais;
- Ampliar o acesso a serviços de saúde preventiva;
- Aumentar a coleta de resíduos recicláveis e valorizar os catadores;
- Melhorar o conforto ambiental e o paisagismo das áreas comuns.

Eixo IV – Desenvolvimento Socioeconômico

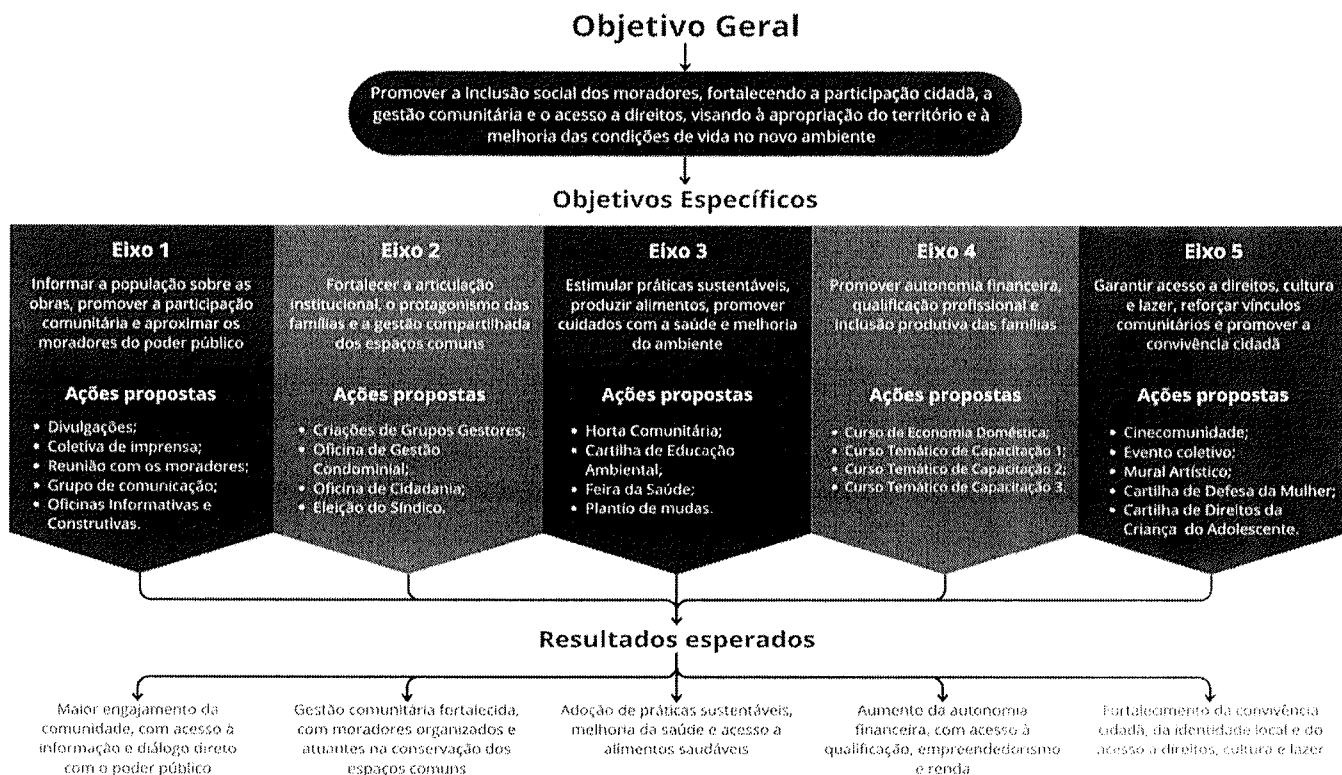
- Fortalecer a autonomia financeira das famílias beneficiárias;
- Prevenir o superendividamento e estimular o consumo consciente;
- Promover a qualificação profissional acessível e prática;
- Estimular o empreendedorismo e a inserção no mercado de trabalho.

Eixo V – Direitos Humanos, Educação, Cidadania e Cultura

- Garantir o acesso à cultura, ao lazer e à informação;
- Fortalecer vínculos comunitários e o sentimento de pertencimento;
- Valorizar a identidade e a história das famílias do empreendimento;
- Prevenir a violência contra a mulher e promover a igualdade de gênero;
- Estimular a convivência respeitosa e a cidadania ativa no território.

4.2. Objetivos:

Promover a inclusão social dos beneficiários do empreendimento habitacional, fortalecendo a participação cidadã, a gestão comunitária, a sustentabilidade ambiental e socioeconômica, o acesso à cultura, à saúde e à informação, de forma a garantir a apropriação qualificada do território e a melhoria das condições de vida no novo ambiente de moradia. Os objetivos e resultados esperados podem ser melhor analisados a partir da Figura 1.





5. DA EXECUÇÃO DAS AÇÕES:

5.1. As atividades propostas deverão ser executadas conforme cronograma-físico financeiro aprovado pela CAIXA. Quaisquer alterações que se fizerem necessárias deverão ser justificadas. Dependendo do porte das alterações, far-se-á necessário apresentar Proposta de Reprogramação, em conformidade com as especificações contidas na Portaria MCID 75/2025.

5.2. No decorrer da execução a contratada deverá encaminhar os relatórios das atividades desenvolvidas, sempre acompanhados dos documentos comprobatórios.

5.3. Os relatórios mensais serão entregues ao Município nos prazos previamente estabelecidos. Deverão ser acompanhados de documentos de sistematização tais como: folders, cartilhas, fotos, filmagens, atas de reuniões, listas de presença, relatos das dinâmicas de grupo aplicadas, entre outros.

5.4. Os Relatórios deverão ser enviados pela Prefeitura à CAIXA até o 7º dia útil do mês subsequente ao período de execução a que corresponda devendo para isso ser entregues à Prefeitura pela empresa contratada até o 2º dia útil do mês, para o tempestivo encaminhamento à CAIXA.

5.5. Emissão de relatórios de atividades mensais, com a discriminação das despesas de execução do PTS com as respectivas cópias das Notas Fiscais e recibos, inclusive as prestações de serviços contratados, para que ocorra a liberação de recursos destinados ao Trabalho Social.

6. DA EQUIPE TÉCNICA

6.1. A equipe técnica responsável pela execução do Trabalho Social atenderá integralmente às exigências estabelecidas pela Portaria MCID nº 75/2025, sendo composta por profissionais com formação e experiência compatíveis com as atribuições previstas.

A estrutura mínima contará com:

- **Responsável Técnico pelo Trabalho Social:** profissional de nível superior, preferencialmente das áreas de Serviço Social, Psicologia, Pedagogia, Ciências Sociais, Licenciatura em Educação no Campo (para operações rurais) ou áreas afins. Este profissional



terá, no mínimo, três anos de experiência comprovada em planejamento ou execução de Trabalho Social, mobilização comunitária ou educação popular vinculadas a políticas habitacionais, urbanas, rurais, de saneamento ou desenvolvimento territorial. Suas atribuições incluem coordenar o Projeto de Trabalho Social (PTS), liderar a equipe técnica, supervisionar a execução das atividades previstas, assinar os Relatórios de Acompanhamento do Trabalho Social (RATS), participar de reuniões técnicas e de campo, promover articulações intersetoriais e garantir a ampla divulgação das informações relacionadas ao projeto.

- **Gestor do Trabalho Social (servidor público):** exigido nos casos de execução indireta ou mista, será um profissional de nível superior, preferencialmente com formação em áreas afins às citadas anteriormente, vinculado formalmente ao ente público proponente. Este profissional terá como responsabilidades a gestão administrativa e financeira do Trabalho Social, o monitoramento do desenvolvimento do PTS, a verificação dos resultados e da correta aplicação dos recursos, bem como a participação ativa em reuniões, mediações de conflito e instâncias de governança.
- **Mobilizador Social 1(um):** cuja principal função será articular e engajar os beneficiários nas ações propostas. A atuação deverá ser desenvolvida por pessoa com vínculo com o território — como um líder comunitário, morador da área de intervenção ou beneficiário do empreendimento — desde que possua capacidade de mobilização e articulação. Caberá a este agente apoiar a participação das famílias, estimular o protagonismo social, fortalecer a presença de coletivos e movimentos locais, fomentar grupos representativos diversos (como de mulheres, idosos, juventude, pessoas com deficiência ou em situação de vulnerabilidade) e participar das instâncias de governança e ações de divulgação, conforme orientação do Responsável Técnico.

A comprovação da qualificação dos profissionais será feita por meio de documentação adequada: diploma de curso superior reconhecido, registro em conselho de classe (quando aplicável), documentos que atestem vínculo profissional e tempo de experiência, e declarações ou atestados técnicos que descrevam suas atividades anteriores.



7. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO:

A construção de 100 unidades habitacionais em Pouso Alegre, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), representa um avanço importante no enfrentamento do déficit habitacional, proporcionando moradia digna para famílias em situação de vulnerabilidade. Entretanto, a simples entrega das unidades não é suficiente para garantir a integração social, a convivência harmoniosa e a sustentabilidade da intervenção no médio e longo prazo.

Nesse contexto, o Trabalho Técnico Social (TTS) justifica-se pela necessidade de garantir a efetiva integração dos beneficiários ao novo território habitacional, promovendo o acesso à informação, à participação cidadã, à gestão comunitária e à melhoria da qualidade de vida. As ações previstas buscam fomentar a mobilização social e a comunicação direta com os moradores, assegurando que compreendam a obra, seus objetivos e os impactos positivos da intervenção.

A articulação entre poder público, beneficiários e diferentes políticas setoriais é fundamental para a sustentabilidade das ações, tanto na fase de implantação quanto na gestão condominial a longo prazo. Além disso, o projeto contempla estratégias voltadas à educação ambiental, segurança alimentar, promoção da saúde e valorização do meio ambiente, integrando práticas sustentáveis ao cotidiano da comunidade.

A geração de renda e o fortalecimento da autonomia financeira dos moradores são incentivados por meio de cursos profissionalizantes acessíveis, promovendo a inserção no mercado de trabalho e o empreendedorismo. Por fim, ações culturais e educativas reforçam o sentimento de pertencimento, a valorização da identidade local e os direitos humanos, com foco na prevenção da violência e na promoção de uma convivência comunitária saudável e participativa.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta consiste na contratação de empresa /instituição especializada para a execução do Trabalho Técnico Social (TTS), em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Portaria MCID nº 75/2025, que disciplina a elaboração, execução e monitoramento das ações sociais vinculadas aos empreendimentos habitacionais. Essa normativa estabelece que o TTS deve ser organizado em fases — pré-contratual, pré-obra, obra, pós-ocupação e pós-



contratação — assegurando o acompanhamento integral das famílias, desde a seleção até a consolidação da moradia como direito social.

O serviço contratado deverá contemplar planos de ação integrados que envolvam: (i) mobilização e organização comunitária; (ii) educação ambiental e patrimonial; (iii) capacitação para gestão condominial e sustentabilidade dos empreendimentos; (iv) mediação de conflitos; (v) articulação com a rede de proteção social, em especial com os serviços do SUAS e do SUS; e (vi) produção de relatórios e indicadores que comprovem resultados qualitativos e quantitativos. A execução contínua por equipe multidisciplinar — assistentes sociais, psicólogos e educadores — garante a efetividade das metas definidas pelo Ministério das Cidades.

No contexto atual, marcado por forte demanda por políticas habitacionais integradas e pela necessidade de consolidar empreendimentos de interesse social de forma sustentável, a melhor solução é a contratação de empresa especializada, que dispõe de metodologia consolidada, infraestrutura técnica e capacidade de gestão para atender simultaneamente a diferentes dimensões do TTS. Essa abordagem garante maior eficiência na aplicação dos recursos públicos, evita a fragmentação de responsabilidades e promove resultados duradouros para as famílias beneficiadas.

Além disso, a contratação permitirá alinhar a execução local às orientações federais, assegurando condicionalidade do repasse de recursos e conformidade com a legislação vigente, o que amplia a segurança jurídica e a credibilidade da Administração Pública. Assim, a solução proposta não apenas responde às exigências legais, mas também traduz-se em ganho social, econômico e institucional, consolidando o compromisso da autarquia com a função social da moradia.

Ainda neste sentido, considerando o disposto no art. 29 da Portaria MCID n. 75 de 28 de janeiro de 2025, e a impossibilidade de execução pela solução contida no inciso I por considerar que o modelo de parceria poderia comprometer a padronização metodológica e a segurança contratual, pois o MROSC prioriza a cooperação institucional, enquanto o presente objeto exige prestação de serviços especializados com metas, prazos e responsabilização contratual.



- A alternativa contida no inciso II do mesmo dispositivo, se revelou inviável pela **baixa disponibilidade operacional** além de limitações legais para execução direta, o que compromete a viabilidade da formalização via convênio.
- A alternativa contida no inciso III mostrou-se mais vantajosa em razão da possibilidade de contratação de entidades sem fins lucrativos, o que se revelou mais adequada por reunir expertise técnica, segurança jurídica e estrutura institucional compatível.

9. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratada deverá possuir experiência em projetos de Trabalho Técnico Social em programas habitacionais, com equipe técnica multidisciplinar composta por assistentes sociais, pedagogos, psicólogos e/ou outros profissionais conforme demanda do cronograma físico-financeiro. O escopo do contrato inclui o desenvolvimento de diagnósticos socioeconômicos, oficinas temáticas, visitas domiciliares, mediação de conflitos, atividades de educação ambiental, sanitária e patrimonial, e articulação com a rede socioassistencial.

- Os serviços devem ser executados com base nos parâmetros definidos pelo Ministério das Cidades especificamente pela Portaria MCID n. 75 de 28 de janeiro de 2025 e demais normativas, observando-se os princípios da eficiência, eficácia e efetividade.
- A contratada deverá apresentar relatórios mensais de execução (RATS), controle de metas e indicadores de desempenho.
- Os trabalhos devem ser executados em 14 (catorze) meses, com possibilidade de prorrogação, mediante justificativa técnica e comprovada necessidade da Administração, além de:
- Atuar conforme as orientações técnicas e operacionais da CAIXA ECONOMICA FEDERAL e instrumentos legais que regulamentam o programa em questão.
- Atender as premissas e especificações da Lei Federal nº 11.977/2009, Decreto nº 7.499/2011, Portaria nº 75, de 28 de janeiro de 2025, do Ministério Das Cidades.
- Levar em conta os aspectos técnicos, de intervenção, as peculiaridades culturais, sociais, econômicas e ambientais, identificadas a partir da caracterização e diagnóstico da área de intervenção e dos beneficiários, e do diagnóstico sócio territorial da macroárea.



- O diagnóstico embasará as atividades de Mobilização, Organização e Fortalecimento Social, Acompanhamento e Gestão Social da Intervenção, Educação Ambiental e Patrimonial, Desenvolvimento Socioeconômico.
- Considerar público alvo de 100(cem) famílias com renda de até R\$ 2.850,00 – faixa 1 beneficiárias do Programa Minha Casa Minha Vida, no Bairro Jardim São Fernando no Município de Pouso Alegre situado a Rua Arturo Turchetti, Jardim, São Fernando.

10. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

- 10.1. O cronograma deverá ser executado conforme especificações do Projeto Trabalho Social – PTS parte integrante deste Termo de Referência, aprovado pela Caixa Econômica Federal.

EIXO 1 - Mobilização, comunicação e participação social														
ATIVIDADES	Anterior a ocupação		Após a ocupação											
	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27
Divulgação virtual das obras														
Coletiva de imprensa														
Reunião dos moradores														
Grupo de comunicação														
Oficinas Informativas e Construtivas														
Plantão Social														

Cronograma de execução do Eixo 2

EIXO 2 - Sustentabilidade da intervenção ou operação														
ATIVIDADES	Anterior a ocupação		Após a ocupação											



	mar/ 26	apr/ 26	mai/ 26	jun/ 26	jul/ 26	ago/ 26	sep/ 26	oct/ 26	nov/ 26	dec/ 26	jan/ 27	fev/ 27	mar/ 27	abr/ 27
Grupo Institucional do Poder Público - GIPP														
Grupo Gestor Local - GGL														
Grupo Gestor do Condomínio - GGC														
Oficina de Gestão Condominial														
Oficina de Cidadania														
Eleição do Síndico														
Acompanha mento do PTS (Oficina= O; Pesquisa= P; Questionário =Q)	O	P	O	P/Q			O	P			Q			P

Cronograma de execução do Eixo 3

EIXO 3 - Sustentabilidade Ambiental, Segurança Alimentar e Promoção da Saúde														
ATIVIDADES	Anterior a ocupação		Após a ocupação											
	mar/ 26	abr/ 26	mai/ 26	jun/ 26	jul/ 26	ago/ 26	set/ 26	out/ 26	nov/ 26	dez/ 26	jan/ 27	fev/ 27	mar/ 27	abr/ 27
Horta Comunitária														
Cartilha de Educação Ambiental														
Caravana da saúde														
Separação de resíduos recicláveis														



Plantio de mudas arbóreas														
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Cronograma de execução do Eixo 4

EIXO 4 - Desenvolvimento Socioeconômico														
ATIVIDADES	Anterior a ocupação		Após a ocupação											
	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27
Curso de Economia Doméstica														
Curso de Empreendedorismo - 40 horas														
Curso Temático de Capacitação 2 (40 horas)														
Curso Temático de Capacitação 3 (40 horas)														

Cronograma de execução do Eixo 5

EIXO 5 - Direitos Humanos, Educação, Cidadania e Cultura														
ATIVIDADES	Anterior a ocupação		Após a ocupação											
	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26	nov/26	dez/26	jan/27	fev/27	mar/27	abr/27
Cinema na Biblioteca														
Evento "Nossa casa nossa cultura"														
Pouso Alegre + Alegre														
Mural Artístico														
Cartilha de Defesa da Mulher														
Cartilha dos Direitos da Criança e do														

[illegible]

11. FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

11.1. O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderão pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

11.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da Ata, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

11.3. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput).

11.3.1. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos seguintes fiscais:

- **Fiscal Administrativo:** Sandra Sueli do Santos – Matrícula n. 22.468-02
- **Fiscal Administrativo Suplente:** Paulina Araújo da Silva – Matricula 16.181
- **Fiscal Técnico:** Pedro Paulo S. Biaso Assis – Matrícula 23.641
- **Fiscal Técnico suplente:** Patrícia Pereira Rosa – Matricula 21.257-2
- **Gestor:** Luciana de Souza Merlo – Matrícula 19.235
- **Gestor Suplente:** Jorge Luís de Godoy – Matrícula 13.070

Justificativa fiscal comissionado:

A Lei nº 14.133/2021, em seu artigo 7º, inciso I, estabelece que as funções essenciais à execução de contratos devem ser, preferencialmente, exercidas por servidores efetivos ou empregados públicos dos quadros permanentes da Administração Pública. O Decreto nº 11.246/2022 regulamenta tais disposições, dispondo sobre a atuação de gestores e fiscais de contratos, incluindo a necessidade de qualificação técnica adequada.

As funções de fiscal e gestor de contrato devem ser preferencialmente ocupadas por servidores efetivos do quadro permanente de pessoal da administração. Entretanto, em situações



excepcionais, sobretudo em razão da realidade do quadro de pessoal de municípios menores, admite-se a nomeação de agentes que não detenham vínculo dessa natureza, como os ocupantes exclusivamente de cargos em comissão, mediante justificativa.

Considerando a complexidade do contrato e a necessidade de garantir fiscalização qualificada, justifica-se a designação de servidores comissionados como Fiscais e suplentes do contrato:

Fiscal Administrativo: Sandra Sueli do Santos, Gerente do setor de Habitação

Fiscal Técnico: Pedro Paulo S. Biaso Assis, Assessor da Políticas Sociais

Fiscal Técnico suplente: Patrícia Pereira Rosa, Gerente da Proteção Social Básica

Estes servidores estão capacitados para exercer as funções de fiscalização do contrato e serão formalmente cientificados de suas atribuições, conforme previsto no Decreto nº11.246/2022, artigo 8º, § 1º, contando com apoio jurídico e controle interno, garantindo fiscalização eficaz e conformidade legal.

Diante do exposto, a designação de servidores comissionados como fiscais e suplentes do contrato é medida excepcional, porém necessária, para assegurar a execução adequada do contrato e o cumprimento dos princípios da Administração Pública, como legalidade, eficiência e transparência.

11.3.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão da Ata, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila (Lei nº 14.133/2021, art. 115, §5º).

11.3.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a DETENTORA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

11.3.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.4. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa DETENTORA para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar



de execução da DETENTORA, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

11.4.1. As comunicações entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica (e-mail, WhatsApp ou qualquer outro meio eletrônico disponível) e telefone para esse fim.

11.4.2. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

11.4.3. Após a assinatura do contrato, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da detentora, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

Fiscalização Técnica

11.5 O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

11.5.1. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

8.5.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III);

11.5.3. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV);



11.5.4. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V);

11.5.5. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII).

Fiscalização Administrativa

11.6 O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto nº 11.246, de 2022);

11.6.1 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência; (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 23, IV).

Gestor do Contrato

11.7 O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, IV).

11.8 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, II).

11.9 O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, III).



11.10 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VIII).

11.11 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, X).

11.12 O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 21, VI).

11.13 O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

12 – DOS PAGAMENTOS:

12.1. O Município de Pouso Alegre efetuará o pagamento em até 30 (trinta) dias corridos da data do recebimento da nota fiscal devidamente atestada, salvo se houver alguma pendência em relação às certidões negativas, caso em que o prazo poderá ser acrescido até que aja a regularização das mesmas.

12.1.1. Será autorizada a emissão da nota fiscal somente após conferência da documentação por parte da fiscalização com aprovação e autorização pela CAIXA e envio dos recursos pelo Ministério das Cidades.

12.1.1.1. As despesas realizadas deverão ser devidamente comprovadas à **CAIXA**; juntamente com os relatórios das atividades deverão ser sempre enviadas as Notas Fiscais/Recibos Os relatórios mensais serão encaminhados à prefeitura que os **remeterá** à



CAIXA, e os valores serão creditados somente após a aprovação dos mesmos pelos técnicos da Gerencia Habitacional da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

12.1.2. Autorizada emissão da Nota Fiscal/Fatura, a mesma deverá ser emitida em nome da Prefeitura, com identificação do programa e contrato, conter o endereço, o CNPJ, o número da Nota de Empenho, os números do Banco, da Agência e da Conta Corrente;

12.1.3. Os valores serão creditados de acordo com a execução de cada etapa do trabalho e as Notas Fiscais serão emitidas na proporção da execução, comprovação e aprovação das atividades levando em consideração o cronograma físico-financeiro proposto e aprovado.

12.2. A Nota Fiscal/Fatura correspondente será examinada diretamente pelo Fiscal designado pela CONTRATANTE, o qual somente atestará a prestação de serviços e liberará a referida Nota Fiscal/Fatura para pagamento quando cumpridas, pela CONTRATADA, todas as condições pactuadas.

12.3. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicadas pelo contratado.

12.4. O(a) CONTRATADO(a) regularmente optante pelo Simples Nacional, nos termos da Lei Complementar nº 123, de 2006, não sofrerá a retenção tributária quanto aos impostos e contribuições abrangidos por aquele regime. No entanto, o pagamento ficará condicionado à apresentação de comprovação, por meio de documento oficial, de que faz jus ao tratamento tributário favorecido previsto na referida Lei Complementar.

12.5. O Município, observados os princípios do contraditório e da ampla defesa, poderá deduzir, cautelar ou definitivamente, do montante a pagar, os valores correspondentes a multas, ressarcimentos ou indenizações devidas pelo prestador, nos termos deste Termo de Referência.

12.6. No caso de atraso de pagamento, desde que a CONTRATADA não tenha concorrido de alguma forma para tanto, serão devidos pela CONTRATANTE encargos moratórios à taxa



nominal de 6% a.a. (seis por cento ao ano), capitalizados diariamente em regime de juros simples.

12.7. O valor dos encargos será calculado pela fórmula: $EM = I \times N \times VP$, onde: EM = Encargos moratórios devidos; N = Números de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento; I = Índice de compensação financeira = 0,00016438; e VP = Valor da prestação em atraso.

12.8. A CONTRATANTE fica obrigada a efetuar as retenções na fonte do Imposto de Renda (IR) sobre os pagamentos que efetuarem a pessoas físicas e jurídicas pelo fornecimento de bens ou prestação de serviços em geral, inclusive obras.

12.9. A todas as partes, deverão ser observadas as disposições do Decreto Municipal nº 5.706/2023, da Lei Federal nº 9.430/1996, da Instrução Normativa da RFB nº 1.234/2012, da Instrução Normativa da RFB nº 2.145/2023, e eventuais posteriores alterações.

13. REAJUSTE

13.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

13.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IPCA, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

13.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

13.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

13.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.



13.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

13.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

13.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

14 – DA MODALIDADE:

Como é cediço, a licitação é a regra geral para a Administração Pública contratar serviços, realizar compras, obras e alienações, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição da República de 1988 e do art. 75 da Lei 14.133/2021, de modo a assegurar não somente a seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública, mas também a observância do princípio constitucional da isonomia, conforme preceitua também o art. 5º da Lei 14.133/2021.

Não obstante a realização de procedimento licitatório seja a regra para as contratações do Poder Público, há casos em que sua realização não se mostra viável, de maneira que a própria Constituição da República preceitua hipóteses de sua não realização:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

[...] XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações” – grifos acrescidos.”



A Lei 14.133, de 01 de abril de 2021 regulamentou o dispositivo constitucional transcrita e instituiu normas e procedimentos para a realização de licitações e celebração de contratos no âmbito da Administração Pública, prevendo, neste contexto, hipóteses excepcionais de contratação direta, em que, legitimamente, a Administração pode celebrar contratos sem a prévia realização de processo licitatório, com o devido amparo legal e dotadas das devidas justificativas legais.

É obrigatório o cumprimento de diversos requisitos, a fim de que a escolha da contratação, recaia sobre empresa/Instituição com qualificação técnica, que cumpra os requisitos de habilitação, e que apresente a melhor proposta, preservando assim os princípios da contratação pública.

Desse modo, autorizando o texto constitucional, por meio de lei exceções ao dever de licitar, estabeleceu a Lei 14.133/2021 nos artigos 74 e 75, respectivamente, os casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, casos em que haverá contratação direta por parte do Poder Público, isto é, sem a necessidade de realização do procedimento licitatório.

A licitação poderá ser dispensada, nos termos do artigo 75, inciso XV, da Lei 14.133/2021:

Art.75. É dispensável a licitação:

[...] XV- para contratação de instituição brasileira que tenha por finalidade estatutária apoiar, captar e executar atividades de ensino, pesquisa, extensão, desenvolvimento institucional, científico e tecnológico e estímulo à inovação, inclusive para gerir administrativa e financeiramente essas atividades, ou para contratação de instituição dedicada à recuperação social da pessoa presa, desde que o contratado tenha inquestionável reputação ética e profissional e não tenha fins lucrativos;

Neste sentido é o que se pretende para contratação de empresa para execução do Trabalho Técnico Social e, portanto, justifica-se a adoção da modalidade **DISPENSA DE LICITAÇÃO** com fulcro no artigo 75, inciso XV da Lei 14.133/2021.



15 – DO CRITÉRIO:

15.1 O critério de julgamento será o de **MENOR PREÇO POR ITEM**, com o objetivo de buscar o menor valor e garantir a maior competitividade, em conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, artigo 33, e nos termos da **Súmula nº 247 do TCU**.

16 – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

16.1 As despesas correspondentes à execução do presente prestação de serviço correrão por conta da dotação orçamentária:

FICHA	ORIGEM	DOTAÇÃO	DESCRIÇÃO
301	MANUTENCAO DO DEPARTAMENTO DE HABITACAO	02.006.000.0016.0482.0 025.2050.333903900000 00000000.150000000000	Outros serviços de terceiros - pessoa jurídica

17 – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

17.1. A contratada deverá executar o Projeto Trabalho Social – PTS, conforme a Portaria MCID Nº 75 de 28 de janeiro 2025, e as especificações exigidas neste Termo de Referência, atendendo rigorosamente aos requisitos técnicos e prazos estabelecidos.

17.1.1. Executar os serviços ora contratados dentro dos padrões de qualidade, pontualidade e prestabilidade, como garantia do bom e fiel cumprimento deste contrato;

17.2 Ficar responsável por qualquer erro na Proposta apresentada, obrigando-se a prestar o serviço conforme exigido no processo;

17.3. Arcar com todas as despesas relativas ao seu ramo de atividade, e necessárias ao cumprimento do objeto, bem como todos os tributos incidentes sobre o objeto deste Termo



de Referência devendo efetuar os respectivos pagamentos na forma e nos prazos previstos em lei;

17.4. Permitir ao CONTRATANTE fiscalizar a prestação do serviço, a qualquer momento;

17.5. Não ceder ou transferir a terceiros, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato;

17.6. Caberá à CONTRATADA responsabilizar-se pela prestação do serviço, respondendo civil e criminalmente por todos os danos, perdas e prejuízos que, por dolo ou culpa sua, de seus empregados, prepostos, ou terceiros no exercício de suas atividades, vier a direta ou indiretamente, causar ou provocar à contratante e a terceiros;

17.7. A presença da fiscalização da CONTRATANTE não elimina, nem diminui a responsabilidade da CONTRATADA para com suas obrigações contratuais e exigências demandadas;

17.8. A CONTRATADA deverá prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo CONTRATANTE, durante a execução do objeto;

17.9. A CONTRATADA deverá constar a identificação do banco, agência e número da conta bancária na nota fiscal;

17.10 Arcar com todas as despesas necessárias à consecução do objeto contratado, sejam diretas ou indiretas, notadamente, encargos trabalhistas, fiscais, previdenciários, comerciais, embalagens, fretes, tarifas, seguros, descarga, transporte, material, mão-de-obra, maquinários, equipamentos, ferramentas, insumos necessários, responsabilidade civil e demais despesas incidentes ou que venham a incidir sobre a execução do serviço resultante deste contrato, bem como os riscos atinentes à atividade;

17.11. Caso haja motivo de força maior que impossibilitem a execução do serviço conforme cronograma, a CONTRATADA deverá comunicar a Administração, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, expondo os motivos que impossibilitem o cumprimento, com a devida comprovação dos fatos.



17.12. Disponibilizar profissionais comprovadamente habilitados e arcar com todas as despesas vinculadas a este(s) profissional(is), tais como: remuneração, encargos sociais, deslocamentos, hospedagem e alimentação (se houver), entre outros;

17.13. Todas as ações de divulgação devem, obrigatoriamente, mencionar o Ministério das Cidades e o Governo Federal, e adotar os manuais oficiais de identidade, quando houver, inclusive o Manual de Uso da Marca do Governo Federal (MCID, 2025);

17.13.1. Observância da programação, das datas e horários estabelecidos;

17.13.2. Entrega os produtos a serem desenvolvidos, obedecendo estritamente seus prazos, de execução e o cronograma definido no Marco Temporal do TS PMCMV-FAR;

17.14. Manter em sua posse, todos os documentos comprobatórios da execução do contrato, em boa ordem, em local de fácil acesso, em bom estado de conservação, pelo prazo de 5 (cinco) anos, à disposição da Contratante, do Governo Federal e dos órgãos de controle do Município, do Estado e do Governo Federal, disponibilizando em arquivo digital para quaisquer auditorias;

18 - DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE:

18.1 Caberá à CONTRATANTE a gestão e fiscalização da prestação do serviço;

18.2 Notificar a CONTRATADA sobre qualquer irregularidade encontrada na prestação do serviço, fixando-lhe, quando não pactuado, prazo para corrigi-la;

18.3. Manter um representante da Administração acessível, bem como todas as informações necessárias à equipe de trabalho;

18.4. Disponibilizar acesso ao diagnóstico socioterritorial necessário para leitura técnico-comunitária da realidade dos beneficiários, bem como também dados do Cadastros de beneficiários do programa Minha Casa Minha Vida ou outro programa social pelo qual o PTS se faz necessário, na ausência do Cadastro dos beneficiários, disponibilizar dados do CADÚnico, ou de demais cadastros de programas sociais da prefeitura.

18.5. Facilitar o acesso às famílias para equipe de levantamento dos dados necessários para elaboração do diagnóstico socioterritorial, caso necessário;



- 18.6. Solicitar à empresa contratada que realize ajustes no PTS e/ou na documentação de qualificação técnica da equipe;
- 18.7. Ao término deste prazo, qualquer modificação na documentação entregue para atendimento a entidade financiadora, deverá ser realizada pela equipe da prefeitura.
- 18.8. Prestar as informações necessárias para que a contratada proceda a execução do Projeto do Trabalho Social - PTS;
- 18.9. Acompanhar todas as atividades da contratada durante a execução do PTS;
- 18.10. Atestar a prestação dos serviços e os documentos de despesa, quando provado o correto fornecimento;
- 18.11. Registrar os casos de atraso ou desatendimento das especificações, a fim de adotar as providências cabíveis, informando a Contratada as irregularidades constatadas;
- 18.12. Permitir acesso dos responsáveis as dependências do município sempre que necessário para a boa prestação dos serviços;
- 18.13. Comunicar à contratada quaisquer irregularidades na prestação dos serviços, para adoção das providências cabíveis.
- 18.14. Dar o apoio técnico necessário a prestação dos serviços;
- 18.15. Efetuar o pagamento conforme cronograma Físico Financeiro – CFF, a partir da planilha orçamentária PO (modelo caixa), aprovados.
- 18.16. Prestar todas as informações e esclarecimentos atinentes ao objeto que venham a ser solicitadas;
- 18.17. Acompanhar, fiscalizar e avaliar o cumprimento do objeto desta Contratação;
- 18.18. Encaminhar a nota fiscal ao setor competente para que seja efetuado o pagamento na forma ajustada neste Termo de Referência e no contrato respectivo;

19. DA ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

19. O valor alocado para as ações de Trabalho Social considera a tipologia do empreendimento, observando as seguintes especificações:



24.2 - 2% (dois por cento) do valor de provisão da operação para edificações multifamiliares, em regime de propriedade condominial. (Portaria MCID 75/2025)

19.1. O valor a ser considerado para cálculo do TTS é o do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, APF n. 631915-22 no valor de R\$15.000.000,00 (Quinze milhões de reais), conforme contrato assinado em 23 de agosto de 2024, e o valor a ser direcionado para a execução do TTS pela Caixa Econômica Federal, denominada Agente Financeira é de R\$300.000,00 (trezentos mil reais).

20. DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

20.1. Os recursos previstos para execução das ações previstas no PTS devem ser detalhados e guardar compatibilidade com o cronograma de atividades, podendo ser composta pelo menos dos seguintes itens:

- Material de consumo;
- Serviços de Terceiros;
- Aluguel de equipamentos;
- Despesas com transporte/locomção, sendo vedada a manutenção ou compra de veículos, inclusive por meio de leasing;
- Despesas com alimentação e hospedagem da equipe técnica social, desde que haja necessidade de pernoite;
- Despesas com investimentos, desde que essenciais ao desenvolvimento dos trabalhos;
- Custos com eventos e atividades comunitárias ou geradoras de trabalho e renda relacionadas às ações programadas para alcance dos objetivos propostos;
- Salários dos integrantes da equipe técnica social, com especificação da carga horária destinada a execução do projeto e o valor da hora trabalhada por profissional, sendo vedado o pagamento de qualquer espécie de remuneração adicional aos técnicos e servidores pertencentes ao quadro de pessoal da prefeitura;



- É vedado o pagamento de qualquer espécie de remuneração a servidor que pertença aos quadros da administração pública Federal, Estadual, ou Municipal.

Despesas indiretas podem compor os custos obedecendo as seguintes condições e percentuais:

- Despesas operacionais e administrativas - correspondem aos custos indiretos envolvidos na execução contratual decorrentes dos gastos da contratada com sua estrutura administrativa, organizacional e gerencial, calculados mediante incidência de um percentual sobre o somatório da remuneração, encargos sociais e trabalhistas, insumos de mão-de-obra e insumos diversos, tais como as despesas relativas ao: funcionamento e manutenção da sede (aluguel, água, luz, telefone, o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, por exemplo); pessoal administrativo; material e equipamentos de escritório; supervisão de serviços; e seguros;
- Despesas financeiras - decorrem do custo necessário que a contratada tem que dispor para execução do contrato, pois eventuais necessidades de desembolso, sem a contrapartida de saldo de caixa proveniente dos pagamentos do contrato, irão acarretar um custo financeiro;

21. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

21.1. São aplicáveis as sanções previstas no Título IV, capítulo I da Lei Federal n.º 14.133/2021 e demais normas pertinentes.

21.2. Deixar de entregar a documentação exigida para a contratação ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a pregoeiro/a durante a contratação;

21.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado.

21.4. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

21.5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

21.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



- 21.7. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;
- 21.8. Apresentar declaração ou documentação inidônea exigida ou prestar declaração falsa durante a contratação ou execução do contrato;
- 21.9. Fraudar a contratação; comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando: agir em desconformidade com a lei; praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação; praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.
- 21.10. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal: Advertência; Multa; Impedimento de contratar e declaração de inidoneidade, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
- 21.11. Na aplicação das sanções serão considerados: a natureza e a gravidade da infração cometida; as peculiaridades do caso concreto; as circunstâncias agravantes ou atenuantes; os danos que dela provierem para a Administração Pública; a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 21.12. A multa será recolhida em percentual de 5% incidente sobre o valor do Contrato, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.
- 21.13. Para as infrações previstas nos itens 21.2, 21.3 e 21.4, a multa será de a 5% do valor do Contrato.
- 21.14. Para as infrações previstas nos itens 21.5, 21.6, 21.7, 21.8 e 21.9 a multa será de 10% do valor do Contrato Licitado.
- 21.15. As sanções de advertência, impedimento de contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 21.16. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.



21.17. A sanção de impedimento de contratar será aplicada ao responsável em decorrência das infrações administrativas relacionadas nos itens 21.2, 21.3 e 21.4, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

21.18. Poderá ser aplicada ao responsável a sanção de declaração de inidoneidade para contratar, em decorrência da prática das infrações dispostas nos itens 21.5, 21.6, 21.7, 21.8 e 17.9, bem como pelas infrações administrativas previstas nos itens 21.2, 21.3 e 21.4 que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de contratar, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei n.º 14.133/2021.

21.19. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da contratação, nos termos do art. 45, §4º da IN SEGES/ME n.º 73, de 2022.

21.20. A apuração de responsabilidade relacionada às sanções de impedimento de contratar e de declaração de inidoneidade para contratar demandará a instauração de processo de responsabilização a ser conduzido por comissão composta por 02 (dois) ou mais servidores estáveis, conforme estabelece o art. 158. §1º da lei 14.133/2021, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

21.21. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 05 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

21.22. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data



da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento.

21.23. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

22. DA PARTICIPAÇÃO DE CONSÓRCIO

22.1. Não será admitida a participação de consórcio de empresas por se tratar de objeto que cuja complexidade e dimensão não justificam a atuação de mais de uma empresa, a fim de se atender a fiel, correta e imediata execução do objeto desta contratação.

25.2. A não formação de consórcio visa facilitar o gerenciamento administrativo e financeiro do contrato, bem como, garantir um maior controle na fiscalização da execução, visando assim, um resultado satisfatório e que atenda as necessidades da administração.

23. DOS ANEXOS

Anexo I - Contrato por Instrumento Particular Doação e Produção Empreendimento habitacional PMCMV

Anexo II - Projeto Trabalho Social - PTS

Pouso Alegre, 31 de julho de 2025.

**MARCELA REIS
SEVERINO DO
NASCIMENTO:0
5445994627**

Assinado digitalmente por MARCELA REIS
SEVERINO DO NASCIMENTO:05445994627
ND, C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado
Digital PF A3, OU=Videoconferencia, OU=
48740423000174, OU=AC SingularID
Multipla, CN=MARCELA REIS SEVERINO
DO NASCIMENTO:05445994627
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.2

**Marcela Reis Severino do Nascimento
Secretária Municipal de Políticas Sociais**



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma do art. 8º da Lei 10.188/2001, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de doação, de imóvel e de produção de empreendimento residencial nas condições seguintes:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 - DOADORA - MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001 21, situada na Rua Carijós, 45, Centro, em Pouso Alegre/MG, e-mail: RMPF19@OUTLOOK.COM representada conforme termo de posse lavrado em 27/03/2022 na Câmara Municipal de Pouso Alegre, por **JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/04/1960, filho de: MARIA APARECIDA FARIA SILVA FONSECA e MIGUEL ARCANJO FONSECA, e-mail: DIMASFONSECA@OUTLOOK.COM, portador de CNH nº 00657017477, expedida pelo Detran/MG em 27/06/2019 e do CPF 342.095.146-91, solteiro, residente e domiciliado em Avenida Marechal Castelo Branco, 520, Centro em Pouso Alegre/MG, daqui por diante denominada simplesmente DOADORA.

A.2 - ENTE PÚBLICO APOIADOR - MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001 21, situada em R Carijós, 45, Centro, em Pouso Alegre/ MG, e-mail: RMPF19@OUTLOOK.COM representada conforme termo de posse lavrado em 27/03/2022 na Câmara Municipal de Pouso Alegre, por **JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/04/1960, filho de: MARIA APARECIDA FARIA SILVA FONSECA e MIGUEL ARCANJO FONSECA, e-mail: DIMASFONSECA@OUTLOOK.COM, portador de CNH nº 00657017477, expedida pelo DETRAN/MG em 27/06/2019 e do CPF 342.095.146-91, solteiro, residente e domiciliado em Avenida Marechal Castelo Branco, 520, Centro em Pouso Alegre/MG, daqui por diante denominado simplesmente ENTE PÚBLICO.

A.3 - DONATÁRIA e CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50 representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **GERALDO MAGELA DIAS TEIXEIRA**, nacionalidade brasileira, economista, nascido em 28/08/1979, filho de Martinho de Dume Teixeira e Maria Betânia Dias Teixeira, casado com Mayara Fonseca de Castro Teixeira, portador da carteira de identidade MG-16.954.957, expedida por SSP/MG em 12/03/2002 e do CPF 049.836.936-61, endereço profissional à praça Senador Eduardo Amaral, nº 64, Centro, na cidade de Pouso Alegre/MG, e-mail: geraldoteixeira@caixa.gov.br, conforme procuração lavrada às folhas 079 e 080 do Livro 3583-P em 17/11/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, DF e subestabelecimento lavrado às folhas 148 a 149 do Livro 3595-P em 10/04/2024, no 2º Tabelião de Notas e Protesto, de Brasília, DF, subestabelecimento lavrado às folhas 096 a 099/v, do livro 402-P, em 26/04/2024, no Cartório do Tabelionato do 3º Ofício de Notas da Comarca e Município de Juiz de Fora/MG, doravante designado "FAR".

A.4 - CONSTRUTORA - ALTHO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 02.700.079/0001-99, situada na rua Felipe dos Santos, 825, sala 204, Santo Agostinho em Belo Horizonte/MG, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº 31205491656, representada na

MO29628v041

63191522

1



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 31205491656, em sessão de 10/02/2020 por JULIANA MARA TEIXEIRA CHEREM, nacionalidade brasileira, nascida em 24/08/1973, filho de SONIA MARIA BOTREL TEIXEIRA e HELIO TEIXEIRA FILHO, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº MG-6.568.300, expedida por Polícia Civil/MG em 08/08/2011 e do CPF 962.203.926-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na rua Topázio, 96, Centenário em Lavras/MG, daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.

A5 - INTERVENIENTES GARANTIDORAS - As empresas ALTHO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 02.700.079/0001-99, situada na rua Felipe dos Santos, 825, sala 204, Santo Agostinho em Belo Horizonte/MG, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº 31205491656, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 31205491656, em sessão de 10/02/2020 por JULIANA MARA TEIXEIRA CHEREM, nacionalidade brasileira, nascida em 24/08/1973, filho de SONIA MARIA BOTREL TEIXEIRA e HELIO TEIXEIRA FILHO, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº MG-6.568.300, expedida por Polícia Civil/MG em 08/08/2011 e do CPF 962.203.926-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na rua Topázio, 96, Centenário em Lavras/MG, doravante denominadas GARANTIDORAS.

A6 - APORTANTE - MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001-21, já qualificado, que disponibiliza recursos para complementar os valores necessários para viabilização da construção do empreendimento doravante denominado 'APORTANTE'.

B - VALORES DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - R\$ 15.360.504,75 (quinze milhões, trezentos e sessenta mil quinhentos e quatro reais e setenta e cinco centavos), e contempla os valores de compra e venda do imóvel, se for o caso, da produção do empreendimento, tributos, seguros que garantam a parte interna do empreendimento, despesas de legalização, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento (B.1.1+B.1.2).

B.1.1 - VALOR DE PARTICIPAÇÃO DO FAR - R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais)

B.1.2 - VALOR DO APORTE COMPLEMENTAR - nos termos descritos.

B.1.2.1 - O APORTANTE disponibiliza o valor do aporte complementar de R\$ 360.504,75 (trezentos e sessenta mil, quinhentos e quatro reais e setenta e cinco centavos), depositado na conta 0147.013.72607-0, de sua titularidade, a fim de complementar o valor de participação do FAR, compondo o valor global da operação.

B.2 - VALOR DA DOAÇÃO DO IMÓVEL - A doação é feita a título gratuito, atribuindo-se ao imóvel para efeitos fiscais, o valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Reais)

MD29628v041

63191522

2



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FARI, com Pagamento Parcelado

B.3 - VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL - O valor total do Projeto Técnico Social PTS é de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e compõe o custo da operação, correspondendo a 2.00% do valor de aquisição da unidade habitacional e será pago ao executor do Trabalho Social, conforme legislação regulamentada pelo Ministério das Cidades, gestor do programa.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO/LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução/legalização das obras contratadas equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel, este último se for o caso (B.1-B.2-B.3), é de R\$ 15.060.504,75 (quinze milhões, sessenta mil, quinhentos e quatro reais e setenta e cinco centavos).

B.5 - PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO - O prazo para conclusão das obras/legalização é de 18 (dezoito) meses, conforme previsto no cronograma físico-financeiro pactuado entre os contratantes, aprovado e arquivado em poder da CAIXA.

B.6 - ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO - Os prazos estabelecidos no Cronograma Físico-Financeiro poderão ser alterados, mediante Termo Aditivo, com anuência da construtora e da CAIXA, com anuência prévia da seguradora, sendo prorrogada a validade do Seguro Risco de Engenharia ou Multirrisco, Seguro Garantia Executante Construtor e Seguro Danos Estruturais, quando tratar-se de empreendimentos selecionados pela Portaria MDR 1.954/2022, cabendo à CONSTRUTORA arcar com todas as despesas decorrentes da referida prorrogação, incluindo o prêmio de renovação do Seguro, a taxa de reformulação de cronograma e a taxa de vistoria mensal correspondente a cada mês objeto da reformulação, as quais devem ser recolhidas quando da assinatura do Termo Aditivo.

C - DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA DOAÇÃO E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A DOADORA é proprietária de uma área desmembrada localizada na cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, devidamente matriculada sob nº 122.656 do livro nº 2 do Registro de Imóveis de Pouso Alegre/MG com área de 6.712,37 m², localizada no perímetro urbano da cidade Pouso Alegre/MG. A referida área será utilizada, pelo FAR, para a produção do empreendimento denominado Jardim São Fernando composto de 100 unidades habitacionais, sendo que a instituição/especificação de condomínio será registrada à época da averbação das construções.

C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

No imóvel mencionado na letra C.1 foi aprovada pela Prefeitura Municipal de Pouso Alegre a edificação do empreendimento denominado **JARDIM SÃO FERNANDO** constituído de 07 blocos totalizando 100 apartamentos, cadastrada sob o número de APF 63191522, que será realizada com os recursos mencionados na letra "B.4", em conformidade com as especificações contidas nas plantas, projetos, memoriais descritivos, que fazem parte integrante do presente contrato.

C.3 - A produção do empreendimento será realizada pela CONSTRUTORA qualificada na letra "A.4"

MO29628v041

63191522

3



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

C.4 - Os imóveis do empreendimento integrarão o patrimônio do FAR, regido pela Lei 10.188/2001 e serão objeto de alienação/doação destinado à população alvo definida no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, regido pela Lei nº 14.620/2023.

C.5 - A infraestrutura externa e/ou equipamentos públicos necessários para o empreendimento serão de responsabilidade do Município de Pouso Alegre, a ser executado em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento

C.5.1 – INFRAESTRUTURA EXTERNA

Pavimentação, guias, calçadas e drenagem pluvial

C.5.2 - Os equipamentos públicos serão de responsabilidade do Município de Pouso Alegre, a ser(em) mantido(s)/executado(s) até a entrega do empreendimento.

C.5.2.1 - O Ente Público entregará/manterá em funcionamento, até a conclusão do empreendimento, os Equipamentos Públicos Comunitários de Educação, conforme abaixo:

- a) Acesso a escolas públicas de educação infantil (0-5 anos) a uma distância caminhável máxima de 1 km, computado a partir do centro do terreno;
- b) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo I/5-10 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público escolar, em tempo inferior a 20 min;
- c) Acesso a escola pública de ensino fundamental (Ciclo II/11-15 anos), a uma distância caminhável máxima de 1,5 km, computada a partir do centro do terreno ou acessível por transporte público coletivo, em tempo inferior a 20 min, considerando no cálculo o tempo de deslocamento por caminhada até o ponto de embarque e após o desembarque.

C.5.2.2 - O Ente Público entregará/manterá em funcionamento, até a conclusão do empreendimento, Transporte Público Coletivo, conforme abaixo:

- a) Municípios com população maior que 250 mil: 2 ou mais itinerários;
- b) Municípios com população entre 100 e 250 mil: pelo menos um itinerário de transporte público coletivo, que atenda o empreendimento.

C.6 - A infraestrutura interna será realizada com os recursos mencionados na letra "B.4", excetuada a de responsabilidade da distribuidora de energia elétrica, nas condições estabelecidas pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL).

CONDIÇÕES GERAIS

1 - DOAÇÃO DO IMÓVEL - A DOADORA declara-se legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado na matrícula imobiliária mencionada na letra C1 retro, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal, e desocupado e, assim ressaltando-se-lhe o direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, nele promover a produção do empreendimento descrito na letra C.2 retro, o DOA ao FAR devidamente autorizado pela Lei 6.903, na forma constante da letra "B.2". Assim, satisfeita a doação, a DOADORA, dá ao FAR plena e irrevogável quitação e, por

MO29628v041

63191522

4



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e do Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

força deste instrumento e da cláusula "constitui", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, jus, ação, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente DOAÇÃO sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. O FAR declara aceitar a presente doação nos termos em que é efetivada.

2 - PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - Tendo a CONSTRUTORA observado todos os critérios fixados pela CAIXA, na forma determinada pelo parágrafo único do art. 4º da Lei 10.188/2001, o FAR a contrata para a produção do empreendimento mencionado na letra "C.2", pelo preço certo e não reajustável estipulado na letra "B.4" deste instrumento, cujo pagamento será efetuado na forma prevista no item 3.

2.1 - A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONSTRUTORA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, legalização e guarda do empreendimento pelo prazo de até 60 dias, após legalização.

2.2 - É permitida a subcontratação de obras e serviços para execução do empreendimento, limitada ao percentual de 30% do valor da obra.

2.3 - A responsabilidade técnica para execução dos contratos para construção do empreendimento não é passível de subcontratação, sendo sempre da CONSTRUTORA contratada pelo FAR e de seus responsáveis técnicos tal responsabilidade, inclusive quanto às atribuições relativas:

- Aos profissionais de engenharia civil ou arquitetura;
- À condução, supervisão e coordenação de todos os projetos e obras necessários para a boa execução do objeto contratado;
- Ao controle tecnológico e de qualidade;
- À condução, ao acompanhamento e à fiscalização de obras e serviços;
- À fiscalização e ao acompanhamento dos serviços e obras subcontratadas;
- À interlocução técnica com o poder público, os contratantes e fornecedores contratados.

2.4 - A CONSTRUTORA, assim como as subcontratadas, deve comprovar mensalmente a regularidade com o recolhimento do FGTS e do INSS.

3 - PAGAMENTO PARCELADO REFERENTE À PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O valor referente ao pagamento da produção do empreendimento será creditado em parcelas, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA, limitado aos percentuais contidos nos cronogramas de obras.

3.1 - O montante a ser pago à CONSTRUTORA, conforme especificado na letra "B.4, inclui as despesas com projetos executivos, materiais, mão-de-obra, equipamentos, encargos trabalhistas, previdenciários, sociais e tributários, assistência técnica, administração, benefícios, lucro, licenças, repastos, despesas gerais, cartórias e legais, ferramentas, transportes, seguros e demais encargos e impostos, enfim, tudo o mais que se fizer necessário para a conclusão, legalização e guarda do empreendimento.

MO29628v041

63191522



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

3.2 – O ressarcimento dos seguros fica limitado ao previsto no orçamento inicial, sendo que eventual diferença ficará a cargo da CONSTRUTORA, sem possibilidade de ressarcimento pelo FAR

3.3 – O pagamento das despesas de legalização do empreendimento corresponderá ao valor comprovadamente pago pela CONSTRUTORA, limitado ao montante estimado no orçamento inicial

3.4 – O “VALOR DE PARTICIPAÇÃO DO FAR”, estipulado na Letra B.1.1, será reajustado, por simples apostilamento, pela diferença que vier a ser apurada pela CAIXA da variação acumulada do Índice Nacional de Construção Civil - INCC – DI entre a data da apresentação pela CONSTRUTORA do orçamento de obra final e a data de assinatura do presente documento, observado o limite de subvenção econômica vigente estabelecida em ato do Ministério das Cidades.

3.4.1 – O desembolso do reajuste a que se refere a subcláusula anterior será efetivado, também, de acordo com o andamento das obras e com o cronograma físico - financeiro aprovado pela CAIXA, limitado aos percentuais contidos nos cronogramas de obras, conforme disposto na Cláusula 3.

3.4.2. As PARTES estipulam que, após o apostilamento previsto na subcláusula 3.4 não haverá incidência de novos reajustes de preço, no todo ou em parte, a qualquer título, renunciando, neste ato, a CONSTRUTORA, de modo irrevogável e irretroatável, a qualquer pretensão nesse sentido.

3.5 Na hipótese da ocorrência de créditos de valores do FAR de forma indevidos na conta da CONSTRUTORA fica autorizado o débito correspondente na conta recebedora, para fins de devolução dos valores indevidos.

4 - LIBERAÇÃO DAS PARCELAS - A liberação das parcelas fica, ainda, condicionada à apresentação dos documentos exigidos para a liberação de cada parcela, principalmente no que se refere à comprovação de pagamento dos encargos contratuais, trabalhistas, previdenciários, sociais, tributários, legais, cartorários e demais documentos necessários.

5 - RELATÓRIO DO ANDAMENTO DAS OBRAS - A CONSTRUTORA obriga-se a apresentar, mensalmente, PLS - Planilha de Levantamento de Serviços, conforme modelo disponibilizado pela CAIXA, como forma de subsidiar o acompanhamento da evolução física das obras.

5.1 – Para acompanhar a execução das obras, a CAIXA designará um profissional engenheiro/arquiteto, a quem caberá aferir a evolução de serviços das obras/serviços para a etapa, para fins de pagamento das parcelas, até a emissão do laudo final, expedição do “habite-se” e averbação das construções perante o Registro Imobiliário correspondente.

5.2 – Fica entendido que a vistoria será feita, exclusivamente, para efeito de liberação de parcela de pagamento, sem qualquer responsabilidade técnica da CAIXA, ou do profissional por ela designado, quanto à obra, material, construção, segurança, solidez e término da obra.

5.3 – A CAIXA poderá exigir, a qualquer tempo, que a CONSTRUTORA comprove o atendimento das normas técnicas, inclusive ao disposto na NBR 15 575 – Edificações Desempenho, especialmente quanto aos requisitos e critérios de desempenho.

MO29628v041

63191522

6



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

5.4 - Caso os requisitos de desempenho esperados não tenham sido atingidos quando da obra concluída e, em caso de reclamação ou contestação por parte do usuário, a CONSTRUTORA é responsável pelas adequações necessárias para o atingimento do desempenho mínimo estabelecido na NBR 15.575 - Edificações Desempenho.

6 - NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO - O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.5", contado a partir da assinatura do presente instrumento ou do atendimento da condição suspensiva, se for o caso, ressalvada a possibilidade de prorrogação prevista na letra "B.6".

6.1 - Ocorrerá rescisão contratual em caso de atraso no andamento da obra, correspondente a 30 (trinta) dias ou mais, atestado pela engenharia da CAIXA, e por ela não acatada a justificativa pelo atraso.

7 - OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA - A CONSTRUTORA se obriga a:

- a) apresentar toda a documentação que comprove as autorizações necessárias, especificadas na legislação vigente, para o início da obra de produção devidamente analisada pela Engenharia da CAIXA;
- b) obter todas as licenças necessárias à execução dos serviços para realização do empreendimento, pagando os emolumentos legais prescritos por lei;
- c) executar as obras mencionadas de acordo com o projeto apresentado responsabilizando-se pela qualidade, segurança e solidez da construção, bem como pelos requisitos técnicos indispensáveis ao bom andamento das obras;
- d) responder de maneira plena, absoluta, exclusiva e inescusável, pela direção das obras e pelo seu perfeito cumprimento, promovendo às suas expensas as substituições ou reformas que se fizerem necessárias;
- e) sem prejuízo das obrigações impostas pela legislação civil, atender prontamente quaisquer reclamações da CAIXA, decorrente de vícios de construção aparentes e ocultos, devidamente comprovados, sob pena de, sem prejuízo de outras sanções contratuais, penais, civis e administrativas, ser considerada inidônea para firmar novos contratos com o FAR;
- f) mobilizar e desmobilizar, do local das obras, pessoal, material, equipamento e demais recursos necessários ao suporte operacional, objetivando o integral cumprimento do cronograma físico financeiro;
- g) manter total e perfeito sistema de sinalização de proteção de veículos, operários e transeuntes em todas as frentes de trabalho, resguardando de danos os bens do FAR e de terceiros, recompondo, pavimentando vias, praças e serviços públicos danificados pela execução das obras;
- h) proceder, ao término das obras, a recomposição do terreno, a demolição das construções provisórias, a limpeza do terreno, a remoção do material inútil e a retirada do pessoal;
- i) contratar o Seguro Risco de Engenharia/Responsabilidade Civil Construtor, mantendo-o durante toda a vigência do contrato, devendo a cobertura básica da apólice ser de no mínimo 100% do valor da construção;
- j) contratar e exercer as obrigações relativas ao Seguro Garantia Executante Construtor - mantendo vigente a apólice a partir do início do contrato para produção das unidades habitacionais até a conclusão das obras e emissão do habite-se

MO29628v041

63191522

7



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação do Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- k) contratar o Seguro Multirrisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física enquanto perdurarem as obrigações contratuais da construtora;
- l) pagar, rigorosamente em dia, os salários dos empregados da obra, as contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), as despesas de água e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- m) apresentar, mensalmente, prova de quitação das obrigações tributárias, sociais, trabalhistas e previdenciárias decorrentes deste contrato;
- n) não contratar empregado(a) menor de 16 anos, salvo na condição de aprendiz, nos termos da legislação aplicável, e não designar empregado(a) menor de 18 anos para qualquer trabalho noturno, perigoso ou insalubre, como determina o art. 7º, XXXIII, da Constituição;
- o) acatar as exigências dos Poderes Públicos e pagar, às suas custas, as multas porventura impostas pelas autoridades, mesmo aquelas que, por força dos dispositivos legais, sejam atribuídas ao FAR, de tudo dando conhecimento àquela, desde que comprovadamente a culpa for da CONSTRUTORA;
- p) manter na obra placa específica do PMCMV, conforme modelo fornecido;
- q) observar as leis, regulamentos, normas e posturas referentes à obra e à segurança pública, bem como as normas técnicas da ABNT e exigências do CREA, especialmente no que se refere à colocação de placas contendo o nome do Responsável Técnico pela execução da obra, do Autor / Autores dos Projetos e da fiscalização nomeada para a obra;
- r) manter no local da obra, à disposição da engenharia da CAIXA, projetos executivos, memorial de especificações e cronograma físico-financeiro da construção;
- s) providenciar os registros, averbações, licenças e documentações necessárias à legalização e entrega do empreendimento;
- t) obter e apresentar à CAIXA, quando da conclusão do empreendimento, o certificado ou ato de conclusão "Habite-se" e a Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS, relativos à obra;
- u) constituir o condomínio em cartório, quando for o caso, e providenciar a individualização da unidade habitacional;
- v) observar fiel cumprimento ao memorial de especificações da obra e cronograma físico-financeiro aprovados pela CAIXA;
- x) providenciar as ligações provisórias e definitivas das redes de energia, água, esgoto e outras da espécie, antes da entrega do empreendimento;
- y) responsabilizar-se pela guarda do canteiro de obras no período que se inicia na contratação do empreendimento até 60 (sessenta) dias após a sua conclusão e legalização;
- w) promover a entrega dos imóveis, bem como do Manual do Proprietário e Manual do Síndico aos beneficiários finais após a assinatura do contrato;
- z) participar de ações do Trabalho Social para orientações no que se refere a aspectos construtivos;
- aa) realizar a vistoria das unidades habitacionais e áreas comuns com as famílias beneficiárias e com o síndico, na entrega do imóvel, e vistorias periódicas, de forma a garantir o atendimento ao disposto à NBR 17.170, de 12 de dezembro de 2022;
- bb) entregar os Termos de Recebimento de Imóvel assinados pelos beneficiários e/ou as chaves das unidades remanescentes à CAIXA;
- cc) assegurar a saúde e a integridade dos trabalhadores, definindo atribuições, responsabilidades e autoridade ao pessoal que administra, desempenha e verifica atividades que influem na segurança e intervêm no processo produtivo;

MQ29628v041

63191522

8



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

dd) fazer a previsão dos riscos que derivam do processo de execução da obra, determinando as medidas de proteção e prevenção que evitem ações e situações de risco e ainda aplicando técnicas de execução que reduzam ao máximo possível esses riscos de acidentes e doenças, responsabilizando-se diretamente pelos acidentes e danos sofridos pelos trabalhadores que atuam na obra;

ee) não realizar a cessão dos direitos creditórios referentes a este contrato;

ff) adaptar as unidades habitacionais, ao uso de pessoa com deficiência, de idoso ou de pessoa com mobilidade reduzida, nas quantidades indicadas pelo Ente Público Local, até a entrega do empreendimento.

gg) ingressar nas ações judiciais eventualmente ajuizadas contra a CAIXA e/ou FAR, de forma voluntária, com vistas a integrar a lide como litisconsorte passiva, assumindo a integral e exclusiva responsabilidade pelo reparo de eventuais vícios construtivos ou danos deles decorrentes.

hh) autorizar a visita de engenheiro de empresa contratada pelo Gestor do FAR para certificação de desempenho do projeto nos termos da NBR 15 575, conforme com o disposto no §3º do artigo 9º da Portaria MCID nº 727/2023, bem como consultoria para avaliação, monitoramento e solução das obras, conforme previsto no Inciso XIV do artigo 8º da Portaria MCID nº 724/2023.

7.1 - A reunião de partida de obra é obrigatória e será realizada com a CONSTRUTORA, após a assinatura do contrato ou da resolução da condição suspensiva, com o objetivo de conhecer o planejamento da execução da obra, devendo ser formalizada por meio de ata assinada pelos participantes e arquivada no processo ou eletronicamente.

7.2 - A CONSTRUTORA responderá pessoal e diretamente pelas reparações decorrentes de acidente de trabalho na execução dos serviços necessários à produção do empreendimento, uso indevido de marcas e patentes e danos pessoais ou materiais causados ao FAR, à CAIXA ou a terceiros, mesmo que ocorridos em via pública. Responsabiliza-se, igualmente, pela integridade da obra durante a produção, respondendo pela destruição ou danificação de quaisquer de seus elementos, inclusive a outras propriedades ou bens existentes no local ou em seus arredores tais como edifícios vizinhos, espaços comuns, móveis e equipamentos, árvores, cercas, caminhos, pavimentos e estruturas, asfalto e áreas verdes, sejam resultantes de ato de terceiros, caso fortuito e força maior, não cabendo em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade ou ônus ao FAR ou a CAIXA.

7.3 - Após o recebimento definitivo do empreendimento pela CAIXA, a CONSTRUTORA responderá pela qualidade, solidez e segurança da obra executada na forma prevista em lei.

7.3.1 - CO-RESPONSABILIDADE - AS GARANTIDORAS são solidariamente responsáveis pelo cumprimento integral das obrigações estipuladas neste contrato, bem como pela solidez, segurança do empreendimento e eventuais vícios ocultos ou aparentes, respondendo, cada uma, pessoalmente e sem benefício de ordem, por qualquer inexecução ou descumprimento perpetrado pelas demais, obrigando-se, ainda, a reparar quaisquer vícios construtivos que ocorrerem, estendendo-se a elas a responsabilidade por eventual inadimplemento de qualquer das obrigações estipuladas neste instrumento à CONSTRUTORA.

MO29628v041

63191522

9



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

7.4 - PROCURAÇÃO AO FAR - A CONSTRUTORA nomeia e constitui seu bastante procurador, o Fundo de Arrendamento Residencial - FAR CNPJ nº 03.190.167/0001-50 representado - por força do § 8º do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001 pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob o nº 00.360.305/0001-04, em caráter irrevogável e irretratável, pelo prazo de 05 anos a partir da rescisão do presente contrato, ao qual conferem poderes específicos para, no caso de rescisão contratual, ainda que unilateral, representar a outorgante junto ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, Receita Federal do Brasil - RFB, Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, Prefeitura Municipal de Pouso Alegre/MG, Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Distritais, Municipais, Estaduais e Federais, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento JARDIM SÃO FERNANDO, 100, 37556-512, R ARTURO TURCHETTI, JARDIM SÃO FERNANDO, POUSO ALEGRE/MG), podendo, para tanto, assinar, requerer, quitar, solicitar baixa, parcelamento, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive substabelecer.

8 - OBRIGAÇÕES DO ENTE PÚBLICO - O ENTE PÚBLICO obriga-se a:

- a) providenciar a documentação sob sua responsabilidade, na forma e prazos exigidos pelos atos normativos da linha de atendimento de provisão subsidiada com recursos do FAR;
- b) promover, em articulação com a empresa do setor da construção civil, as aprovações e os licenciamentos cabíveis para a viabilização do empreendimento habitacional;
- c) providenciar contrapartida financeira, quando necessária, para complementação dos custos incidentes ao empreendimento habitacional, mediante justificativa em instrumento orçamentário integrante da proposta de empreendimento habitacional;
- d) realizar a indicação de famílias candidatas ao benefício;
- e) realizar o Trabalho Social, conforme ato normativo específico referente à matéria;
- f) efetuar a designação de cada unidade habitacional à família beneficiada correspondente;
- g) informar à CAIXA, até três meses antes da entrega do empreendimento, o endereço, a quantidade e o tipo de adaptação na unidade habitacional, que atenda às necessidades relacionadas ao impedimento da pessoa com deficiência, de que trata a Lei Brasileira de Inclusão;
- h) finalizada a obra do empreendimento e as obrigações conferidas à construtora, responsabilizar-se pela segurança/guarda e pela manutenção dos imóveis até a ocupação da família beneficiária e pelo ônus de eventuais despesas decorrentes;
- i) divulgar à família cronograma de ocupação dos imóveis a partir do recebimento das chaves, em articulação com a CAIXA, conforme etapa de entrega do empreendimento habitacional;
- j) monitorar a permanência da família beneficiária na unidade habitacional pelo período de 60 (sessenta) meses após a assinatura do seu contrato;
- k) informar à CAIXA situações que representem descumprimento contratual por parte da família beneficiária; e
- l) cumprir fielmente os compromissos constantes no Anexo da Portaria MCID 727/2023;
- m) executar a infraestrutura externa e equipamento público necessários à viabilização e sustentabilidade do empreendimento habitacional, quando for o caso, em prazo inferior ao prazo estimado para a conclusão do empreendimento;
- n) responsabilizar-se junto às concessionárias responsáveis, com a anuência dessas nessa hipótese, pela manutenção e operação de sistemas ou equipamentos, quando o empreendimento demandar a

MO29628v041

63191522

10



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia ou equipamentos;

o) possuir sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo específico de definição de famílias beneficiárias do Ministério das Cidades, passível de auditoria pelos órgãos competentes;

p) responsabilizar-se pela criação de Código de Endereçamento Postal da área em que se pretende implementar o empreendimento habitacional, caso inexistente;

q) facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pela CAIXA, para efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a manutenção da subvenção concedida à família, conforme regimento do programa;

r) responsabilizar-se pela gestão, operação e manutenção das áreas e equipamentos públicos que atendem às famílias do empreendimento habitacional;

s) responsabilizar-se pela ampla publicidade aos compromissos assumidos ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente e ao órgão local responsável pela infraestrutura;

t) remeter ao Ministério Público competente e ao conselho de habitação local, ou órgão equivalente, com previsão final para implementação de compromissos e sanções aplicáveis na hipótese de descumprimento, a confissão de obrigação de fazer;

u) zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a legislação aplicável;

v) responsabilizar-se pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área pública.

8.1 - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - O Ente Público tem ciência da imunidade tributária concedida ao FAR, conforme previsão no artigo 150, VI, a, da Constituição e conforme RE nº 928902/SP.

8.2 - LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL - LOA - o Ente Público a declara aprovação na LOA da previsão de recursos na respectiva rubrica, para execução dos equipamentos públicos e/ou infraestrutura, constantes no item "C.5" deste Instrumento Contratual.

8.2.1 - Alternativamente pode ser apresentada lei específica para a execução dos equipamentos públicos e/ou infraestrutura constantes no item "C.5" deste Instrumento Contratual.

9 - OBRIGAÇÕES DA CAIXA/FAR - FAR/CAIXA se obriga a:

a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico - financeiro, após comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente, pela Engenharia da CAIXA, com interstício mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este prazo;

b) fazer o acompanhamento mensal da execução físico-financeira da obra com elaboração do Relatório de Acompanhamento do Empreendimento (RAE), confirmando os percentuais de execução apresentados na PLS emitida pela Construtora;

c) Ocorrendo atraso superior a 60 (sessenta) dias, realizar o pagamento das referidas medições, parcelas em atraso, reajustadas com base na variação do INCC do período.

MO29628v041

63191522

11



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e do
Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha
Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento
Parcelado

construção de componentes e sistemas de abastecimento de água e tratamento de esgoto, energia
ou equipamentos;

p) possuir sistema de cadastramento e seleção de famílias, em conformidade com ato normativo
específico de definição de famílias beneficiárias do Ministério das Cidades, passível de auditoria pelos
órgãos competentes;

p) responsabilizar-se pela criação de Código de Endereçamento Postal da área em que se pretende
implementar o empreendimento habitacional, caso inexistente;

q) facultativamente, celebrar convênio com o Gestor do Fundo, representado pela CAIXA, para
efetuar contrapartida referente à participação financeira das famílias beneficiárias, com a
manutenção da subvenção concedida à família, conforme regimento do programa;

r) responsabilizar-se pela gestão, operação e manutenção das áreas e equipamentos públicos que
atendem às famílias do empreendimento habitacional;

s) responsabilizar-se pela ampla publicidade aos compromissos assumidos ao Ministério Público
competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente e ao
órgão local responsável pela infraestrutura;

t) remeter ao Ministério Público competente e ao conselho de habitação local, ou órgão equivalente,
com previsão final para implementação de compromissos e sanções aplicáveis na hipótese de
descumprimento, a confissão de obrigação de fazer;

u) zelar pela aplicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial, em conformidade com a
legislação aplicável;

v) responsabilizar-se pela manutenção dos equipamentos de uso comum implementados em área
pública.

8.1 - IMUNIDADE TRIBUTÁRIA - O Ente Público tem ciência da imunidade tributária concedida ao
FAR, conforme previsão no artigo 150, VI, a, da Constituição e conforme RE nº 928902/SP.

8.2 - LEI ORÇAMENTÁRIA ANUAL - LOA - o Ente Público a declara aprovação na LOA da previsão de
recursos na respectiva rubrica, para execução dos equipamentos públicos e/ou infraestrutura,
constantes no item "C.5" deste Instrumento Contratual.

8.2.1 - Alternativamente pode ser apresentada lei específica para a execução dos equipamentos
públicos e/ou infraestrutura constantes no item "C.5" deste Instrumento Contratual.

9 - OBRIGAÇÕES DA CAIXA/FAR - FAR/CAIXA se obriga a:

a) promover o pagamento das parcelas de acordo com o cronograma físico - financeiro, após
comprovada/atestada a execução integral da etapa correspondente, pela Engenharia da CAIXA, com
intervalo mínimo de 30 dias entre as parcelas, salvo decisão da CAIXA no sentido de dispensar este
prazo;

b) fazer o acompanhamento mensal da execução físico-financeira da obra com elaboração de
Relatório de Acompanhamento do Empreendimento (RAE), confirmando os percentuais de execução
apresentados na PLS emitida pela Construtora;

c) Ocorrendo atraso superior a 60 (sessenta) dias, realizar o pagamento das referidas medições,
parcelas em atraso, reajustadas com base na variação do INCC do período.

MO29628v041

63191522

11



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

9.1 - Considerando a condição da CAIXA de mera mandatária ex lege do FAR, aquela não responderá por qualquer dívida deste, especialmente, no que tange a eventuais parcelas em atraso.

10 - EXIGÊNCIAS RELATIVAS À PRESENTE CONTRATAÇÃO - Em cumprimento às disposições legais vigentes, para assinatura deste contrato, a CONSTRUTORA apresenta os seguintes documentos válidos:

- a) Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS - CND/INSS, relativa à CONSTRUTORA;
- b) Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Certificado de Regularidade do FGTS - CRF;
- d) Apólice dos Seguros: Risco de Engenharia/Responsabilidade Civil Construtor e Garantia Construtor, (Danos Estruturais, apenas quando for operação do protótipo de habitação);
- e) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente;
- f) Registro do foteamento na matrícula imobiliária perante o Registro de Imóveis, se for o caso;
- g) Manifestação do órgão ambiental competente, se for o caso;
- h) Atestado de Qualificação do PBQP-H da construtora, de acordo com o nível estabelecido no Acordo Setorial Nacional;
- i) Lei de Isenção do ITCMD nº 43.981/2005;
- j) Lei de Isenção ITBI nº 6.093/2023.

11 - EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO - Além do já disposto neste contrato, o recebimento das parcelas de pagamento subordina-se às seguintes condições:

- a) este instrumento devidamente registrado no cartório de imóveis com a respectiva matrícula constando a transferência da propriedade ao FAR;
- b) cumprimento integral da respectiva etapa da obra especificada no cronograma físico-financeiro, constatado através do RAE (Relatório de Acompanhamento de Empreendimento) elaborado pela engenharia da CAIXA;
- c) certificado de matrícula da obra no INSS;
- d) fiel cumprimento do memorial de especificações e requisitos obrigatórios do Programa;
- e) manutenção no local da obra, à disposição do órgão de engenharia da CAIXA, dos projetos executivos, das especificações e dos memoriais aprovados pelos órgãos públicos competentes;
- f) comprovação de pagamento dos Seguros Obrigatórios;
- g) apresentação da PLS, conforme previsto na cláusula 5;
- h) prazo mínimo de 30 dias entre as parcelas de pagamento, salvo decisão da CAIXA/FAR no sentido de dispensar este prazo;
- i) declaração firmada pelo responsável legal e pelo contador de que a CONSTRUTORA possui escrituração contábil e que os valores ora apresentados se encontram devidamente contabilizados;
- j) comprovação quanto ao recolhimento e quitação das contribuições previdenciárias e do FGTS, as despesas decorrentes de leis trabalhistas e outros encargos sociais, o imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), as despesas de água e energia que digam respeito diretamente à obra e aos serviços contratados, os tributos, emolumentos e quaisquer outras despesas incidentes sobre o contrato ou prestação de serviços;
- k) apresentação de nota fiscal no valor da parcela a ser liberada.

MO29628v041

63191522

12



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

12 - CONDICIONANTES PARA O PAGAMENTO DA ÚLTIMA PARCELA - Além das exigências já estipuladas, o pagamento da última parcela, que não poderá ser inferior a 3% do valor total da obra, fica condicionado:

- a) conclusão total da obra, atestada no RAE;
- b) apresentação do "habite-se";
- c) apresentação da Certidão Negativa de Débitos - CND do INSS, relativa à área construída do empreendimento;
- d) fornecimento, pela CONSTRUTORA, de todos os projetos arquitetônicos, de instalações elétricas, hidráulicas, telefonia, instalações mecânicas/eletromecânicas devidamente atualizadas em "as built";
- e) certidão de Nada Consta das Concessionárias ou apresentação das contas quitadas das concessionárias no período da obra, para que haja comprovação da inexistência de débito referente ao empreendimento;
- f) licença de Operação (LO) referente ao Licenciamento Ambiental, se for o caso;
- g) apresentação da comprovação de registro da Especificação/Instituição e Convenção de Condomínio, nos casos de construção de unidades autônomas em regime de condomínio (arts. 1331 a 1358 do Código Civil Brasileiro);
- h) apresentação da certidão comprobatória de averbação da construção à margem da respectiva matrícula;
- i) individualização das matrículas imobiliárias.

12.1 - Na apresentação dos documentos listados nas letras de "a" a "f" desta cláusula, a CAIXA poderá liberar o percentual de 2% do valor total da obra.

12.2 - Na apresentação dos documentos listados na cláusula anterior e o documento listado na letra "h" da cláusula 11, poderá ser liberado mais 0,5% do valor total da obra.

12.3 - Na apresentação de todos os documentos listados na cláusula 12, haverá a liberação de 0,5% finais, ou seja, 3% referentes à legalização.

13 - MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL - São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

- a) não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato e na legislação aplicável ao programa;
- b) subcontratação total do objeto deste contrato, a coligação da CONSTRUTORA com outrem, a sua cessão ou transferência, total ou parcial, bem como a sua transformação, fusão, cisão ou incorporação;
- c) decretação de falência ou o pedido de recuperação judicial ou extrajudicial;
- d) dissolução da sociedade;
- e) alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;
- f) atraso superior a 90 (noventa) dias dos pagamentos devidos pelo FAR, salvo em caso de calamidade pública, grave perturbação da ordem interna ou guerra, assegurado à CONSTRUTORA o

MO29628v041

63191522

13



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

direito de optar pela suspensão do cumprimento de suas obrigações até que seja normalizada a situação;

g) ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada, impeditiva da execução do contrato.

13.1 - Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do contrato de produção do empreendimento, para a contratante ou contratada que der causa à rescisão do presente contrato.

13.2 - Se a rescisão decorrer de culpa atribuída à CONSTRUTORA, esta ficará impedida de contratar com o/a FAR/CAIXA pelo período de 05 (cinco) anos, contados da data da rescisão do presente contrato, sendo-lhe facultado exercer seu direito de defesa no prazo de 05 dias contados da data da declaração da suspensão.

13.2.1 Caso haja parcela a ser paga à construtora, o valor da multa será deduzido.

13.3 - Em caso de rescisão, as partes assinarão o competente Termo de Rescisão, que conterá os ajustes necessários de forma a afastar a ocorrência de enriquecimento sem causa de qualquer das Partes.

14 - DECLARAÇÕES DAS PARTES

14.1 - DOADORA declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora doado, inclusive de natureza fiscal;
- b) responsabiliza-se por eventuais taxas ou tarifas incidentes sobre o imóvel objeto da presente transação, oriundos de fatos anteriores a esta data;
- c) se for o caso, sob responsabilidade civil e criminal, nos termos da Lei 8.212/1991 e do artigo 17 da Portaria Conjunta do RFB/PGFN 1751/2014, que o imóvel ora comercializado não faz parte de seu ativo permanente, deixando, portanto, de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais;
- d) foram apresentados os documentos de que trata o § 2º do art. 1º da Lei 7.433/85, que se encontram arquivados na CAIXA, declarando a DOADORA, sob as cominações legais e para os fins do inciso IV do § 3º do art. 1º, do Decreto 93.240/86, que não há ação real, pessoal ou reipersecutória, nem qualquer outro ônus de natureza real vinculado ao imóvel objeto da presente operação, bem como o imóvel encontra-se livre, desembaraçado e desocupado;

14.2 - CAIXA - Na qualidade de representante do FAR declara que:

- a) deixa de apresentar guia de recolhimento do imposto ITCMD, em face ao enquadramento da operação à hipótese prevista no art. 150, VI, "a" da Constituição Federal, conforme decisão proferida pelo STF no RE nº 928902/SP;
- b) o empreendimento ora adquirido comporá o patrimônio do Fundo a que se refere o "caput" do art. 2º da Lei 10.188/2001;
- c) o imóvel ora adquirido, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da CAIXA e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes restrições:
 - não integram o ativo da CAIXA;

MO29628v041

63191522

14



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação do Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

- não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da CAIXA;
- não compõem a lista de bens e direitos da CAIXA para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- não podem ser dados em garantia de débito de operação da CAIXA;
- não são passíveis de execução por quaisquer credores da CAIXA, por mais privilegiados que possam ser;
- não poderá ser constituído qualquer ônus real sobre os imóveis, visto que compõem o patrimônio do FAR;
- d) todos os imóveis que compõem o empreendimento objeto deste contrato e integram o patrimônio do FAR destinar-se-ão à alienação/doação, conforme regimento do programa.

14.3 - AS PARTES, de acordo com suas obrigações, se comprometem com/ern:

- a) a implementação das ações efetivas, no âmbito de sua atuação, incluindo compromissos de que tratam as Portarias do MCID nº 724/2023, 725/2023 e 727/2023, e suas atualizações, sem prejuízo das vedações;
- b) a remissão ao Ministério Público competente, ao poder legislativo local e ao conselho de habitação local ou órgão equivalente a declaração de confissão de obrigação de fazer, contendo a previsão final para implementação de compromissos e sanções aplicáveis na hipótese de descumprimento;
- c) informar à CAIXA o estágio de execução de contrapartida física dos compromissos assumidos referentes a infraestrutura externa e/ou equipamento público, quando as obras do empreendimento habitacional alcançarem os percentuais de 50%, 75% e 95% de execução.

15 - MADEIRA LEGAL - A CONSTRUTORA deve apresentar até a entrega da obra, as licenças obrigatórias para transporte e armazenamento de madeiras nativas (Documento de Origem Florestal - DOF ou Guias Florestais) estabelecidas pelo órgão competente (IBAMA) e Declaração de volume, espécie e destinação final das madeiras usadas no empreendimento.

15.1 - A CONSTRUTORA deve estar inscrita e regular perante o Cadastro Técnico Federal - CTF do IBAMA para emissão do Documento de Origem Florestal ou Documento de Transporte Florestal equivalente.

15.2 - A CAIXA informará ao IBAMA os dados da CONSTRUTORA quando não forem apresentados os documentos exigidos para comprovação da origem legal das madeiras nativas usadas no empreendimento.

16 - RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

16.1 - RESPONSABILIDADE DE DANO AMBIENTAL ANTERIOR DOAÇÃO - **BO A DOADORA** e a CONSTRUTORA, declaram expressamente que se obrigam a indenizar, reparar e/ou compensar integralmente e de forma solidária, todos e quaisquer danos ambientais e quaisquer outros prejuízos de qualquer natureza deles decorrentes, que tenham como causa fato conhecido ou oculto ocorrido no terreno antes da aquisição pelo FAR, se obrigando ainda a celebrar eventuais termos de ajustamento de Conduta e demais acordos perante os órgãos competentes a fim de obter a adequada reparação.

MO29628v041

63191522

15



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação do Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

Parágrafo Único - A responsabilidade de que trata a presente cláusula aplica-se a danos que venham se materializar ou serem conhecidos mesmo após a aquisição da propriedade pelo FAR, desde que seja por causa anterior a esta aquisição.

16.2 - RESPONSABILIDADE POR DANO AMBIENTAL DURANTE A FASE DE OBRA - A CONSTRUTORA, declara expressamente que se obriga a indenizar, reparar e/ou compensar integralmente, quaisquer danos ambientais e quaisquer outros prejuízos de qualquer natureza deles decorrentes, que tenham como causa fato conhecido ou oculto ocorrido no terreno pela ação ou omissão da CONSTRUTORA, se, obrigando ainda a celebrar eventuais termos de ajustamento de Conduta e demais acordos perante os órgãos competentes a fim de obter a adequada e reparação.

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de que trata a presente cláusula aplica-se a todos os danos que venham a se materializar ou serem conhecidos mesmo após a finalização e entrega das obras

Parágrafo Segundo - A reparação dos danos de que trata a presente cláusula deve ser executada preferencialmente no imóvel onde incida o dano ambiental, recuperando-o, não excluindo eventuais outras indenizações.

Parágrafo terceiro - No caso de impossibilidade de recuperação do imóvel, a eventual compensação deve ser realizada no seu entorno, mediante a compra de terrenos limpos, ou outras formas de compensação determinadas pelas autoridades ambientais, não excluindo eventuais outras indenizações.

Parágrafo quarto - Os danos e prejuízos ambientais ocorridos durante a fase de obra, constatados pelo FAR, deverão ser imediatamente indenizados, sob pena de bloqueio de valores do contrato, apropriação de valores depositados em contas ou aplicações financeiras de titularidade da CONSTRUTORA.

16.3 - DA OBRIGAÇÃO DE INGRESSAR EM JUIZO E PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS - A CONSTRUTORA voluntariamente se obriga a ingressar em quaisquer procedimentos administrativos, judiciais, ações individuais ou coletivas, inclusive eventual mediação e arbitragem, no âmbito da competência privativa, exclusiva ou concorrente dos órgãos ambientais municipais, estaduais ou federais, da mesma forma no âmbito do Poder Judiciário, ou seja, abrangendo as Justiças Federal e Estadual, com o escopo de assumir a responsabilidade pela reparação integral do dano ambiental em quaisquer desses procedimentos, em que seja verificado e decidido que houve dano ambiental.

16.4 - OBRIGAÇÃO DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO AMBIENTAL - A CONSTRUTORA está ciente que poderá ser exigido, a critério do FAR, a realização de Estudo Prévio de Impacto Ambiental, para empreendimentos em que a área técnica da CAIXA entenda necessário, mesmo que não haja obrigação expressa pelos Órgãos Competentes.

17 - CONDIÇÃO SUSPENSIVA - O presente contrato tem todos os seus efeitos suspensos pelo prazo de 90 dias, a partir de sua assinatura, para apresentação/comprovação dos itens abaixo, cujo atendimento condiciona-se à validação pelo CONTRATANTE.

a) Apresentar Seguro Riscos de Engenharia (SRE);

MO29628v041

63191522

16



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

b) Apresentar Seguro Garantia Construtor (SGC);
g) Apresentação dos documentos/exigências apontados na Análise de Engenharia da CAIXA, em consonância com a Portaria MCidades 725/2023, que fundamente a conclusão das análises de viabilidade técnica e econômico-financeira do empreendimento descrito neste contrato;

17.1 EFETIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO - A efetivação e eficácia jurídica do presente contrato condiciona-se, suspensivamente, dentre outras exigências expressas, ao cumprimento do estabelecido no Item 17, deste instrumento.

17.2 - O não cumprimento, no prazo, das condições estabelecidas no item 17, implicará na resolução de pleno direito do presente Contrato, não restando a qualquer das partes nenhum direito adquirido referente ao presente instrumento, tampouco importará em qualquer obrigação ou responsabilidade à CONTRATANTE, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

17.3 - Não ocorrendo a efetivação da presente contratação, o FAR/CAIXA não restituirá à nenhuma das partes quaisquer valores eventualmente pagos, qualquer que seja o motivo, nem despesas incorridas em razão deste Contrato.

17.4 - Diante de eventual não efetivação do presente contrato, fica aqui acordado que todo custo do cancelamento será de responsabilidade da CONSTRUTORA.

17.5 - O CONTRATANTE, após o cumprimento de todas as condições suspensivas deste contrato, emitirá declaração atestando essa circunstância.

17.6 - As partes declaram estar cientes que, na hipótese de alteração nos custos do empreendimento, que importem em diminuição ou aumento dos valores inicialmente previstos, deverá ser realizado aditivo contratual para atualização dos valores constantes na letra B e seguintes deste instrumento, ao qual todos se comprometem a assinar.

17.7 - Na hipótese de ocorrência de alteração de valores, conforme mencionado no item 17.6, será realizada nova análise de impacto financeiro da operação, observando aferição do risco e os limites disponíveis para a CONSTRUTORA. Eventual reprovação ou ausência de limite na análise de risco implicará na resolução do presente contrato, sem qualquer ônus à CONTRATANTE.

17.8 - O presente contrato somente poderá ser levado à registro no Cartório de Imóveis após o cumprimento de todas as condições suspensivas e manifestação expressa do CONTRATANTE reconhecendo o seu cumprimento.

17.9 - A CONSTRUTORA deverá manter sua situação cadastral regular, sob pena de resolução do contrato, sem qualquer ônus à CONTRATANTE.

17.10 - Enquanto não ocorrer manifestação formal da CAIXA, quanto ao cumprimento da cláusula suspensiva, a CONSTRUTORA está ciente que não poderá executar qualquer serviço referente à obra, sob pena de não recebimento dos valores utilizados.

MO29628v041

63191522

17



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção do Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

17.11 - Na hipótese do valor necessário à conclusão da edificação ultrapassar o limite de subvenção econômica vigente para o recorte territorial previsto no Anexo V da Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023, o excedente deverá ser aportado financiamento, conforme legislação do programa, sob pena de resolução de pleno direito deste contrato, ficando o mesmo sem efeito, extinto, caracterizando cancelamento da contratação da operação.

17.12 - CONDIÇÃO RESOLUTIVA - Fica pactuado que no caso da impossibilidade de cumprimento das condições suspensivas, o presente contrato fica sem efeito, extinto, caracterizando cancelamento da contratação da operação.

18 - RESPONSABILIDADE PELOS DANOS DECORRENTES DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS - Fica ajustada a responsabilidade exclusiva da CONSTRUTORA pelos danos decorrentes de vícios construtivos, com obrigação de ressarcir a CAIXA/FAR por quaisquer prejuízos advindos do acionamento judicial ou administrativo (Programa de Olho na Qualidade), seja em razão de condenação ou acordo firmado para minoração dos prejuízos, sempre que constatados, efetivamente, os referidos vícios.

19 - REGISTRO - À CONSTRUTORA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de imóveis, dentro do prazo legal de 30 dias, salvo questão relevante apresentada pelo Registro Imobiliário.

19.1 - Quando possuir condição suspensiva, o referido prazo, começa a contar a partir do ateste da CAIXA, quanto ao atendimento da suspensiva.

19.2 - As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV são reduzidos em 75%, conforme art. 42 da Lei 11.977/2009 e previsão constante no Artigo 7º da Lei nº 14.620/2023.

20 - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

MO29628v041

63191522

18



CAIXA

Contrato por Instrumento Particular de Doação de Imóvel e de Produção de Empreendimento Habitacional no Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com Pagamento Parcelado

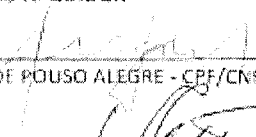
É por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes

POUSO ALEGRE, MG, 23 de Agosto de 2021

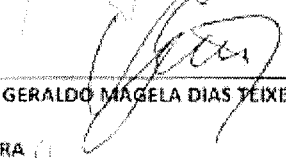
DOADOR


MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - CPF/CNPJ: 18.675.983/0001-21
José Dimas da Silva Fonseca
PREFEITO MUNICIPAL

ENTE PÚBLICO APOIADOR


MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE - CPF/CNPJ: 18.675.983/0001-21
José Dimas da Silva Fonseca
PREFEITO MUNICIPAL

CAIXA/FAR - GERALDO MAGELA DIAS TEIXEIRA


CONSTRUTORA
Geraldo Magela Dias Teixeira
GERENTE GERAL DE OBRAS
MATR. OBR. 10.1489-1

ALTO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA - CPF/CNPJ: 02.700.079/0001-99

APORTANTE


TESTEMUNHAS
José Dimas da Silva Fonseca
PREFEITO MUNICIPAL

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

MO29628v041

63191922

19



CAIXA

Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado.

Grau de
#PÚBLICO

sigilo

Pelo presente instrumento particular com força de escritura pública, na forma do Artigo 8º da Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.859, de 14 de abril de 2004, têm justo e contratado firmar o presente Termo de Aditamento ao contrato celebrado entre os mesmos em 23/08/2024, tendo por objeto de doação, de imóvel e de produção de empreendimento residencial na âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV Recursos FAR, APF nº 631915-22, vinculando-se as partes contratantes às Cláusulas a seguir:

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A.1 - DOADORA - MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001-21, situada na Rua Carijós, 45, Centro, em Pouso Alegre/MG, e-mail: RMPF19@OUTLOOK.COM representada conforme termo de posse lavrado em 27/03/2022 na Câmara Municipal de Pouso Alegre, por **JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/04/1960, filho de: MARIA APARECIDA FARIA SILVA FONSECA e MIGUEL ARCANJO FONSECA, e-mail: DIMASFONSECA@OUTLOOK.COM, portador de CNH nº 00657017477, expedida pelo Detran/MG em 27/06/2019 e do CPF 342.095.146-91, solteiro, residente e domiciliado em Avenida Marechal Castelo Branco, 520, Centro em Pouso Alegre/MG, daqui por diante denominada simplesmente DOADORA.

A.2 - ENTE PÚBLICO APOIADOR - MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001-21, situada em R Carijós, 45, Centro, em Pouso Alegre/ MG, e-mail: RMPF19@OUTLOOK.COM representada conforme termo de posse lavrado em 27/03/2022 na Câmara Municipal de Pouso Alegre, por **JOSE DIMAS DA SILVA FONSECA**, nacionalidade brasileira, nascido em 06/04/1960, filho de: MARIA APARECIDA FARIA SILVA FONSECA e MIGUEL ARCANJO FONSECA, e-mail: DIMASFONSECA@OUTLOOK.COM, portador de CNH nº 00657017477, expedida pelo DETRAN/MG em 27/06/2019 e do CPF 342.095.146-91, solteiro, residente e domiciliado em Avenida Marechal Castelo Branco, 520, Centro em Pouso Alegre/MG, daqui por diante denominado simplesmente ENTE PÚBLICO.

A.3 - DONATÁRIA e CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50 representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **FERNANDO SEABRA ESPINOSI**, nacionalidade brasileira, economista, nascido em 31/08/1979, filho de Paulo Espinossi e Maria Cecília Braga Seabra Espinossi, casado com Veruska Tanaka Espinossi, portador da carteira de identidade 32.491.801-X, expedida por SSP/SP em 28/02/2008 e do CPF 215.561.128-58, endereço profissional



Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida –PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado.

à praça Senador Eduardo Amaral, nº 64, Centro, na cidade de Pouso Alegre/MG, e-mail: fernando.espinossi@caixa.gov.br, conforme procuração lavrada às folhas 113 a 114 do livro 3610-P em 16/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimento lavrado às folhas 020 a 021 do Livro 3611-P em 21/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimentos lavrados às folhas 114 e 114v, do livro 310-P em 29/10/2024 no Segundo Tabelionato de Notas de Poços de Caldas, MG e subestabelecimento lavrado às folhas 126 a 128 do Livro 326-P em 07/11/2024 no Ofício do Terceiro Tabelionato de Notas de Pouso Alegre -MG, doravante designado "FAR".

A4 - CONSTRUTORA - ALTHO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 02.700.079/0001-99, situada na rua Felipe dos Santos, 825, sala 204, Santo Agostinho em Belo Horizonte/MG, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº 31205491656, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 31205491656, em sessão de 10/02/2020 por **JULIANA MARA TEIXEIRA CHEREM**, nacionalidade brasileira, nascida em 24/08/1973, filho de: **SONIA MARIA BOTREL TEIXEIRA** e **HELIO TEIXEIRA FILHO**, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº MG-6.568.300, expedida por Polícia Civil/MG em 08/08/2011 e do CPF 962.203.926-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na rua Topázio, 96, Centenário em Lavras/MG, daqui por diante denominada simplesmente CONSTRUTORA.

A5 - INTERVENIENTES GARANTIDORAS - As empresas **ALTHO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 02.700.079/0001-99, situada na rua Felipe dos Santos, 825, sala 204, Santo Agostinho em Belo Horizonte/MG, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, registrada sob NIRE nº 31205491656, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob nº 31205491656, em sessão de 10/02/2020 por **JULIANA MARA TEIXEIRA CHEREM**, nacionalidade brasileira, nascida em 24/08/1973, filho de: **SONIA MARIA BOTREL TEIXEIRA** e **HELIO TEIXEIRA FILHO**, e-mail: JUCHEREM8@GMAIL.COM, portadora de Carteira de Identidade nº MG-6.568.300, expedida por Polícia Civil/MG em 08/08/2011 e do CPF 962.203.926-04, casada no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliada na rua Topázio, 96, Centenário em Lavras/MG, doravante denominadas GARANTIDORAS.

A6 - APORTANTE - MUNICIPIO DE POUSO ALEGRE, inscrita no CNPJ 18.675.983/0001-21, já qualificado, que disponibiliza recursos para complementar os valores necessários para viabilização da construção do empreendimento doravante denominado 'APORTANTE'.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

[Handwritten signature and initials]



Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado.

O presente Termo Aditivo tem por objeto a correção dos itens abaixo, em decorrência da conclusão da análise de viabilidade técnica e econômico – financeira do empreendimento:

A.3 - DONATÁRIA e CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL – FAR, neste ato representada por **FERNANDO SEABRA ESPINOSSI**, nacionalidade brasileira, economário, nascido em 31/08/1979, filho de Paulo Espinossi e Maria Cecília Braga Seabra Espinossi, casado com Veruska Tanaka Espinossi, portador da carteira de identidade 32.491.801-X, expedida por SSP/SP em 28/02/2008 e do CPF 215.561.128-58, endereço profissional à praça Senador Eduardo Amaral, nº 64, Centro, na cidade de Pouso Alegre/MG, e-mail: fernando.espinossi@caixa.gov.br, conforme procuração lavrada às folhas 113 e 114 do livro 3610-P em 16/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimento lavrado as folhas 020 a 021 do Livro 3611-P em 21/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimentos lavrado às folhas 114 e 114v, do livro 310-P em 29/10/2024 no Segundo Tabelionato de Notas de Poços de Caldas, MG e subestabelecimento lavrado as folhas 126 e 128 do Livro 326-P em 07/11/2024 no Ofício do Terceiro Tabelionato de Notas de Pouso Alegre - MG.

B - VALORES DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO

B.1 – VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO: R\$ 15.545.666,88 (quinze milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

B.1.1 – VALOR DO APORTE COMPLEMENTAR: R\$ 545.666,88 (quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

B.2 – VALOR PARA PRODUÇÃO/LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO: R\$ 15.245.666,88 (quinze milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

CONDIÇÕES GERAIS

1. DOAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. A utilização do imóvel M- 122.656, do Registro de Imóvel de Pouso Alegre- MG foi doado, com o encargo de que seja utilizado **EXCLUSIVAMENTE** para construção de unidades habitacionais destinadas a população de baixa renda, sob pena de revogação da Lei de doação e reversão do bem a titularidade do Município doador (Lei Municipal 6.903/2023, artigos 3º e 4º)



Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV – Recursos FAR, com pagamento parcelado.

2. **NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO** – O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.5", contado a partir da assinatura do presente instrumento ou do atendimento da condição **resolutiva**, se for o caso, ressalvada a possibilidade de prorrogação prevista na letra "B.6".
3. **EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO**
 - a. Execução da primeira etapa da obra, correspondente ao percentual mínimo de 2,01 %, conforme cronograma apresentado pela contratada, para equalizar o impacto financeiro da operação, considerando o custo de obra a executar, definido na conclusão da análise de viabilidade técnica e econômico-financeira do empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

Os itens descritos acima passam a ter as seguintes redações:

A.3 - DONATÁRIA e CONTRATANTE - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, CNPJ 03.190.167/0001-50 representado, por força do § 8º, do art. 2º e inciso VI do art. 4º da Lei 10.188/2001, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei 759/1969 e regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, neste ato representada por **FERNANDO SEABRA ESPINOSSE**, nacionalidade brasileira, economista, nascido em 31/08/1979, filho de Paulo Espinossi e Maria Cecília Braga Seabra Espinossi, casado com Veruska Tanaka Espinossi, portador da carteira de identidade 32.491.803-X, expedida por SSP/SP em 28/02/2008 e do CPF 215.561.128-58, endereço profissional à praça Senador Eduardo Amaral, nº 64, Centro, na cidade de Pouso Alegre/MG, e-mail: fernando.espinossi@caixa.gov.br, conforme procuração lavrada às folhas 113 a 114 do livro 3610-P em 15/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimento lavrado às folhas 020 a 021 do Livro 3611-P em 21/10/2024 no 2º ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília – Distrito Federal e subestabelecimentos lavrado às folhas 114 e 114v, do livro 310-P em 29/10/2024 no Segundo Tabelionato de Notas de Poços de Caldas, MG e subestabelecimento lavrado às folhas 126 a 128 do Livro 326-P em 07/11/2024 no Ofício do Terceiro Tabelionato de Notas de Pouso Alegre -MG, doravante designado "FAR".

B - VALORES DA OPERAÇÃO; FORMA DE PAGAMENTO E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS/LEGALIZAÇÃO

B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - R\$ 15.545.655,88 (quinze milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos), e contempla os valores de



CAIXA

Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com pagamento parcelado.

compra e venda do imóvel, se for o caso, da produção do empreendimento, tributos, seguros que garantam a parte interna do empreendimento, despesas de legalização, Projeto Trabalho Social e a guarda e conservação do empreendimento (B.1.1+B.1.2).

B.1.2 - VALOR DO APORTE COMPLEMENTAR – nos termos descritos:

B.1.2.1 - O APORTANTE disponibiliza o valor do aporte complementar de R\$ 545.666,88 (quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos), depositado na conta 0147.013.72607-0, de sua titularidade, a fim de complementar o valor de participação do FAR, compondo o valor global da operação.

B.4 - VALOR PARA PRODUÇÃO/LEGALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO - O valor total para execução/legalização das obras contratadas equivale à diferença entre o valor global da operação, o valor do Projeto Técnico Social e o valor do imóvel, este último se for o caso (B.1+B.2+B.3), e de R\$ 15.245.666,88 (quinze milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e oito centavos).

CONDIÇÕES GERAIS

1. **DOAÇÃO DO IMÓVEL** – A DOADORA declara-se legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado na matrícula imobiliária mencionada na letra C.1 retro, livre e desembaraçada de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal, e desocupado e, assim ressaltando-se-lhe o direito de, atendidos os requisitos legais exigidos para tanto, nele promover a produção do empreendimento descrito na letra C.2 retro, a DOA a FAR devidamente autorizado pela Lei 6.903, na forma constante da letra "B.2". Assim, satisfeita a doação, a DOADORA, dá ao FAR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula "constitui", transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, jus, ação, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente DOAÇÃO sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito. O FAR declara aceitar a presente doação nos termos em que é efetivada.

1.1- A utilização do imóvel M- 122.656, do Registro de Imóvel de Pouso Alegre- MG foi doado, com o encargo de que seja utilizado EXCLUSIVAMENTE para construção de unidades habitacionais destinadas a população de baixa renda, sob pena de revogação da Lei de doação e reversão do bem a titularidade do Município doador (Lei Municipal 6.903/2023, artigos 3º e 4º).

6- **NÃO CUMPRIMENTO DO PRAZO PARA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO** – O prazo para o término da produção não poderá ultrapassar o previsto na letra "B.5", contado a partir da assinatura do presente instrumento ou do atendimento da condição **resolutiva**, se for o caso, ressalvada a possibilidade de prorrogação prevista na letra "B.6".



Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - Recursos FAR, com pagamento parcelado.

11- EXIGÊNCIAS RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS PARA RECEBIMENTO DO PAGAMENTO PARCELADO

- 1) Execução da primeira etapa da obra, correspondente ao percentual mínimo de 2,01 %, conforme cronograma apresentado pela contratada, para equalizar o impacto financeiro da operação, considerando o custo de obra a executar, definido na conclusão da análise de viabilidade técnica e econômico-financeira do empreendimento.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA RATIFICAÇÃO

Permanecem em vigor todas as demais Cláusulas e condições do Contrato de Compra e Venda de Imóvel e de Produção celebrado em 23/08/2024 e ora aditado, salvo naquilo que contrariar o disposto no presente instrumento, passando este a fazer parte integrante e complementar daquele, a fim de que, juntos, produzam um só efeito.

CLÁUSULA QUARTA – DO FORO

Para dirimir as questões oriundas deste Termo Aditivo, será competente o foro correspondente ao da sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a localidade onde estiver situado o empreendimento objeto deste contrato, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Handwritten signature
6



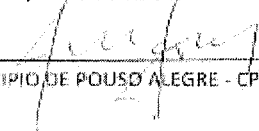
CAIXA

Termo Aditivo ao Contrato de Empreendimento Habitacional no
Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV -
Recursos FAR, com pagamento parcelado.

Assim, justas e contratadas, as partes firmam o presente termo em 02 (duas) vias de igual teor e
forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

POUSO ALEGRE, MG, 14 de JANEIRO de 2025

DOADOR / ENTE PÚBLICO, APOIADOR / APORTANTE



MUNICÍPIO DE POUSO ALEGRE - CPF/CNPJ: 18.675.983/0001-21

José Trindade da Silva Foneco
PREFEITO MUNICIPAL

CONSTRUTORA



ALTO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA - CPF/CNPJ: 02.700.079/0001-99



CAIXA/FAR - FERNANDO SEABRA ESPINOSSE

Fernando Seabra Espinossi
Gerente Geral de
FAR

TESTEMUNHAS

Nome: _____
CPF: _____

Nome: _____
CPF: _____

Até CAIXA: 4004 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas) 0800 104 0104 (Demais
Regiões)

SAC: 0800 726 0101

Ouvidoria: 0800 725 7474

Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala: 0800 726 2492
caixa.gov.br





ANEXO II – PROJETO TRABALHO SOCIAL