

TERMO DE PERMISSÃO DE USO Nº 117/TPU/2024

TERMO DE PERMISSÃO DE USO QUE FAZEM ENTRE SI A COHAPAR E A EMPRESA H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, PARA PRODUÇÃO DE EMPREENDIMENTO HABITACIONAL NOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NOS MUNICÍPIOS DE CORNÉLIO PROCÓPIO, NOVA AMÉRICA DA COLINA, RANCHO ALEGRE E SERTANEJA, ESTADO DO PARANÁ.

A **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO PARANÁ**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 76.592.807/0001-22, com sede na Av. Mal. Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 800 - Cristo Rei, Curitiba-PR, neste ato representada por seus diretores que ao final assinam, ora denominada simplesmente **Cohapar** e de outro lado a empresa **H3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 20.516.513/0001-67, estabelecida na Rua XV de Novembro, nº 1209, bairro Jardim Iguazu, na cidade de Paranavaí -PR, CEP 87.705-360, e-mail: marcos_pvai@hotmail.com e h3empreendimentos@hotmail.com, Tel.: 44 – 3062 0524, neste ato representada por seu representante legal, doravante denominada **Permissionária** celebram, de comum acordo, o **presente TERMO DE PERMISSÃO DE USO**, autorizado na Ata de Reunião de Diretoria Executiva nº 014/2024, de 04/03/2024, em conformidade com o contido no processo digital protocolado sob nº 21.320.191-3, derivado do processo matriz nº 18.247.099-6, relativo ao **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 29/2023 - PMCMV**, o qual é regido pela Lei 13.303/16 e pelo Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Cohapar – RILC, conforme cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. A **Cohapar**, por meio do presente instrumento, permite o uso de terreno para o desenvolvimento e a produção de empreendimento habitacional nos imóveis abaixo discriminados, exclusivamente para implantação de unidades habitacionais, vinculados ao **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV – Recursos do FGTS**, em parceria com o **Programa Casa Fácil Paraná – PCFPR**:

Lote 01 - A			
Município	Nº estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula/ Município
Cornélio Procópio – A1	47	Cohapar	9.653 a 9.699
Lote 01 - B			
Município	Nº estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula/ Município
Cornélio Procópio – A2	85	Cohapar	14.093 a 14.177

Termo de Permissão de Uso nº 0117/TPU/2024 – Edital CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 29/2023 - PMCMV – Página 2 de 14

Lote 01 - C			
Município	Nº estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula/ Município
Nova América da Colina	30	Cohapar	4.916 a 4.925 4.950 a 4.959 4.963 a 4.972
Lote 01 - D			
Município	Nº estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula/ Município
Rancho Alegre	38	Cohapar	9.320 a 9.357
Lote 01 - E			
Município	Nº estimado de Unidades	Propriedade da Área	Matrícula/ Município
Sertaneja	36	Prefeitura Municipal de Sertaneja	22303

1.2. Conforme Manifestação de Interesse datada de 26/01/2024, apresentada pela **Permissionária**, os valores de venda das unidades habitacionais são os discriminados abaixo:

LOTE	MUNICIPIO	ÁREA TOTAL DOS LOTES	Valor Estimado do Terreno (R\$)	PADRÃO HABITACIONAL	QUANT. POR PADRÃO (a)	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO DE VENDA R\$	DESCONTO % LINEAR	VALOR UNITÁRIO PROPOSTO DE VENDA R\$ (b)	SUBTOTAL R\$ (a) x (b)
1	Cornélio Procopio - A1	8.964,98 m2	691.370,00	ND 43	43	152.900,00	0,51	R\$ 152.120,21	R\$ 6.541.169,03
				ND 47 PD	4	162.000,00	0,51	R\$ 161.173,80	R\$ 644.695,20
			NO. TOTAL DE UDS		47	VALOR DE VENDA DO EMPREENDIMENTO (VVE) R\$		R\$ 7.185.864,23	
	Cornélio Procopio - A2	16.359,91 m2	1.921.000,00	ND 43	78	162.000,00	0,51	R\$ 161.173,80	R\$ 12.571.556,40
				ND 47 PD	7	162.000,00	0,51	R\$ 161.173,80	R\$ 1.128.216,60
			NO. TOTAL DE UDS		85	VALOR DE VENDA DO EMPREENDIMENTO (VVE) R\$		R\$13.699.773,00	

Nova América da Colina	7.017,39 m ²	185.100,00	ND 43	27	143.000,00	0,51	R\$ 142.270,70	R\$ 3.841.308,90
			ND 47 PD	3	147.000,00	0,51	R\$ 146.250,30	R\$ 438.750,90
		NO. TOTAL DE UDS		30		VALOR DE VENDA DO EMPREENDIMENTO (VVE) R\$		R\$ 4.280.059,80
Rancho Alegre	9.984,49 m ²	100.320,00	ND 43	34	139.000,00	0,51	R\$ 138.291,10	R\$ 4.701.897,40
			ND 47 PD	4	147.000,00	0,51	R\$ 146.250,30	R\$ 585.001,20
		NO. TOTAL DE UDS		38		VALOR DE VENDA DO EMPREENDIMENTO (VVE) R\$		R\$ 5.286.898,60
Sertaneja	7.783,52 m ²	668.160,00	ND 43	33	157.400,00	0,51	R\$ 156.597,26	R\$ 5.167.709,58
			ND 47 PD	3	166.900,00	0,51	R\$ 166.048,81	R\$ 498.146,43
		NO. TOTAL DE UDS		36		VALOR DE VENDA DO EMPREENDIMENTO (VVE) R\$		R\$ 5.665.856,01
				236	VALOR GLOBAL DE ENDA (VGV) R\$		R\$ 36.118.451,64	

CLÁUSULA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA PERMISSIONÁRIA

2.1.- São obrigações da **Permissionária**:

- Designar pessoa para representar a **Permissionária** nas tratativas referentes a este **CHAMAMENTO**;
- Atender as condições do **Agente Financeiro** e providenciar a contratação do empreendimento junto ao **Agente Financeiro** e, com os adquirentes das unidades habitacionais no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV e Programa Casa Fácil PR**;
- Responsabilizar-se pela obtenção da operação de crédito, de acordo com a sua necessidade, junto ao **Agente Financeiro**, para a produção do empreendimento, envolvendo a construção de unidades habitacionais e execução de infraestrutura interna ao empreendimento;
- Viabilizar as condicionantes técnicas, financeiras e legais para contratação do empreendimento junto ao **Agente Financeiro** no prazo estipulado neste procedimento;
- Elaborar, apresentar e obter aprovação de todos os projetos e documentos que necessitem de tal aprovação junto aos órgãos competentes e ao **Agente Financeiro** nos termos e condições previstos na legislação municipal entre outras normas e leis vigentes;
- Acompanhar, a fim de que todas as complementações / correções sejam promovidas de maneira que, em até 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do **Termo de Permissão de Uso**, o Laudo de Engenharia esteja emitido pelo **Agente Financeiro**;
- Obter a aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pelo **Agente Financeiro**;
- Informar à **Cohapar**, através de e-mail ao gestor do **TPU**, quando da ocorrência

dos eventos abaixo:

- i) a data de conclusão e os resultados das análises efetuadas pelo **Agente Financeiro** para aprovação do empreendimento;
 - ii) a data de início das obras;
 - iii) a data de previsão de conclusão do empreendimento;
 - iv) as datas da efetiva contratação com os adquirentes;
 - v) a data prevista para entrega das unidades.
- i) Apresentar à **Cohapar** cópia da Ficha Resumo do Empreendimento – FRE devidamente aprovada pelo **Agente Financeiro**, antes da efetivação da contratação, para que seja verificada pela **Cohapar** a observância aos elementos do edital;
- j) Fornecer à **Cohapar** perspectivas 3D do empreendimento para ações de divulgação do empreendimento junto aos pretendentes, com imagens e vídeos sem marca d'água para facilitar a edição, contendo:
- i) Uma imagem da planta humanizada de cada tipologia, em alta resolução (formato PNG, JPG, JPEG ou BMP);
 - ii) No mínimo 5 (cinco) e preferencialmente 10 (dez) imagens do projeto 3D em diferentes perspectivas em alta resolução (formato PNG, JPG, JPEG ou BMP);
 - iii) Preferencialmente, vídeo 3D do empreendimento (formato AVI, MPEG ou MP4);
 - iv) Preferencialmente, arquivo aberto do projeto 3D para possíveis edições (formato DAE).
- k) Limitar o valor de venda das unidades habitacionais, objeto do financiamento ao adquirente final com recursos do FGTS, ao valor de avaliação estipulado pelo **Agente Financeiro** ou ao valor unitário proposto de venda apresentado na Manifestação de Interesse, o que for menor;
- l) Observar, para a comercialização das unidades habitacionais a existência e validade do Comprovante de Cadastro e Interesse – CCI, fornecido pela **Cohapar**;
- m) Encaminhar semanalmente, após a liberação, pela **CAIXA**, da comercialização das unidades e-mail ao gestor do **TPU**, relatório conforme **Anexo I** do Chamamento citado no preâmbulo, para acompanhamento do atendimento aos pretendentes e contratação dos financiamentos com os interessados;
- n) Encaminhar a **Cohapar**, em até 05 (cinco) dias úteis a partir do registro no cartório, cópia dos contratos de múltiplas avenças formalizado pelo **Agente Financeiro** firmado entre o mesmo, **Permissonária**, compromissário comprador do terreno e o proprietário do terreno, caso a **Cohapar** não figure no mesmo;
- o) Responsabilizar-se pela implantação do empreendimento;
- p) Providenciar a execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, quando for o caso;
- q) Entregar à **Cohapar** qualquer documentação complementar solicitada, necessária para dirimir dúvidas;
- r) Manter durante toda a vigência do **Termo de Permissão de Uso de Terreno**, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no **CHAMAMENTO**;
- s) Apresentar, sempre que solicitado, durante a execução do **Termo de Permissão**

de Uso de Terreno, documento que comprove o atendimento da legislação em vigor, quanto às obrigações assumidas no **CHAMAMENTO**;

- t) Efetuar o ressarcimento de despesas a **Cohapar** referentes a custos cartoriais, mediante convocação;
- u) Responsabilizar-se pela confecção, colocação e manutenção em local visível e privilegiado, de placa padronizada, conforme modelo fornecido pela **Cohapar**;
- v) Comunicar a **Cohapar**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, a realização de eventos relacionados ao empreendimento e seus beneficiários;
- w) Encaminhar a Cohapar informações quanto ao processo de contratação e execução do(s) empreendimento(s) mediante solicitação;
- x) Permitir que empregados da Cohapar visitem as obras de execução do(s) empreendimento(s) mediante solicitação.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES DA COHAPAR

3.1.- São obrigações da Cohapar

- a) Prestar apoio técnico junto as Concessionárias de Saneamento e Energia na obtenção de viabilidades;
- b) Prestar apoio técnico junto ao IAT – Instituto Água e Terra na obtenção de Licenças;
- c) Prestar apoio na interlocução junto aos Municípios;
- d) Prestar apoio na interlocução junto aos demais Órgãos Públicos;
- e) Disponibilizar para a **Permissionária** no momento da assinatura do **Termo de Permissão de Uso - TPU** o(s) terreno(s) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus;
- f) Providenciar a documentação jurídica, referente a(s) área(s) objeto do **TPU** firmado com a Permissionária, conforme solicitação do **Agente Financeiro**;
- g) Verificar, após emissão de Laudo de Engenharia pelo **Agente Financeiro** e antes da efetivação da contratação do empreendimento, se os elementos constantes da Ficha Resumo do Empreendimento – FRE aprovada pelo **Agente Financeiro** atende aos termos do Edital;
- h) Fomentar a adesão ao SCHaP;
- i) Divulgar o empreendimento para os cadastrados no SCHaP, e disponibilizar Portal do Empreendimento para o registro de interesse pelos cadastrados;
- j) Fornecer o Comprovante de Cadastro e Interesse – CCI;
- k) conceder, mediante disponibilidade orçamentária, subvenção financeira limitada ao valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), exclusivamente aos beneficiários com renda mensal bruta familiar de até 4 (quatro) salários mínimos, na forma prevista no convênio firmado entre Caixa Econômica Federal (Agente Financeiro) e **Cohapar** em 22.06.2021, contrato administrativo firmado entre a Caixa Econômica Federal (Agente Operador) e **Cohapar** em 22.07.2021;
- l) Acompanhar o processo de contratação do financiamento para aquisição da unidade pelos interessados, através de relatórios fornecidos pela **Permissionária**;
- m) Convocar a Permissionária para efetuar o ressarcimento de despesas devidas a **Cohapar**;
- n) Fornecer para a **Permissionária** o modelo de placa padronizada para colocação no empreendimento, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela **Cohapar**;

- o) Organizar e participar da entrega das unidades habitacionais, aos beneficiários, em conjunto com o **Agente Financeiro** e a **Permissionária**.

CLÁUSULA QUARTA - PÚBLICO-ALVO

4.1.- As unidades habitacionais, dos empreendimentos a serem produzidos no âmbito deste instrumento, serão destinadas à aquisição por pretendentes cadastrados no Sistema de Cadastro Habitacional do Paraná – SCHaP da **Cohapar**, que pertençam a famílias que comprovem renda mensal bruta de até 06 (seis) salários mínimos nacionais que sejam contratantes de crédito habitacional junto ao **Agente Financeiro**, com recursos do FGTS.

4.2.- A indicação dos pretendentes, para aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas, é exclusiva da **Cohapar**.

4.3.- Os adquirentes das unidades habitacionais poderão ser beneficiados cumulativamente com descontos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, subsídios do Orçamento Geral da União - OGU, subvenções, bens e serviços oriundos da **Cohapar e/ou de municípios e/ou terceiros**.

4.4.- Visando facilitar a aquisição da casa própria e, viabilizar o atendimento dos adquirentes finais, a **Cohapar** através deste instrumento enquadrará o(s) empreendimento(s), descrito(s) na Cláusula Primeira, no **Programa Casa Fácil PR**, nos termos do Decreto Estadual nº 7.666/2021, podendo conceder, mediante disponibilidade orçamentária, subvenção financeira limitada ao valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), exclusivamente aos beneficiários com renda mensal bruta familiar de até 4 (quatro) salários mínimos, na forma prevista no convênio firmado entre Caixa Econômica Federal (Agente Financeiro) e Cohapar em 22.06.2021, contrato administrativo firmado entre a Caixa Econômica Federal (Agente Operador) e Cohapar em 22.07.2021.

4.4.1.- A forma de atendimento e a operacionalização do aporte de subvenção atenderá o estabelecido no **Anexo D** do Chamamento citado no preâmbulo.

4.5.- As operações a serem contratadas com pessoas físicas, no âmbito deste termo, obedecerão às condições e normas do financiamento habitacional definidas pelo **Agente Financeiro** conforme a sua política de crédito, em especial quanto aos critérios de apuração da renda familiar e as especificidades de cada operação com lastro em recursos do **FGTS e/ou do PMCMV e/ou PCFPR** nas modalidades operacionais oferecidas pelo **Agente Financeiro**.

4.6.- Caberá ao **Agente Financeiro** a verificação do enquadramento dos interessados nas regras de concessão de financiamento habitacional dentro dos programas federais do **CCFGTS e/ou PMCMV e/ou PCFPR**.

4.7.- Caberá aos pretendentes, por meio próprio e individual, a aprovação do crédito habitacional junto ao **Agente Financeiro** responsável pela concessão do financiamento.

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

4.9.- O atendimento com o valor da entrada aos pretendentes em adquirir as unidades habitacionais dependerá:

- a) da formalização do **Termo de Permissão de Uso**;
- b) da aprovação do empreendimento em todas as análises pela **CAIXA**;
- c) da liberação pela **CAIXA** para comercialização do empreendimento;

- d) do encaminhamento da documentação dos pretendentes para o correspondente **CAIXA** autorizado, observando-se as condições para contratação determinadas pela **CAIXA**;
- e) da aprovação da operação de crédito individual pela **CAIXA**;
- f) da disponibilidade financeira da **Cohapar** e,
- g) da disponibilidade financeira da **CAIXA**.

4.10.- A ordem de formalização do **Termo de Permissão de Uso** não será necessariamente a ordem de atendimento aos beneficiários da subvenção, uma vez que esta dependerá dos ritos descritos no item 4.9 acima.

CLÁUSULA QUINTA - EMPREENDIMENTO HABITACIONAL

5.1.- A **Permissionária** será responsável pela elaboração de análises, estudos, projetos, proposta e posterior implantação, produção e comercialização do empreendimento habitacional.

5.2.- Todos os projetos deverão estar em conformidade com a legislação pertinente, normas técnicas oficiais e regras programáticas, obedecendo sempre o que for mais restritivo.

5.3.- A **Permissionária** será responsável por todo o licenciamento ambiental ou sua complementação, devendo seguir normas e legislações vigentes e exigências dos órgãos competentes, podendo ser auxiliada pela **Cohapar** durante tal processo.

5.4.- A **Permissionária**, para o desenvolvimento e a produção do empreendimento habitacional, deverá atender todas as exigências constantes do Chamamento citado no preâmbulo e deste **Termo**, procedimento para apresentação de projetos, cronograma, orçamento/proposta comercial, entre outros documentos, e assinatura de contrato, que será formalizado pelo **Agente Financeiro**.

5.5.- O Projeto de Urbanização, no mínimo, deverá respeitar:

5.5.1.- O respectivo loteamento, ou o Anteprojeto de Urbanização, ou o Projeto de Urbanização constante do **Anexo E** do Chamamento citado no preâmbulo;

5.5.2.- O número de unidades habitacionais unifamiliares estabelecido no **Anexo A** do Chamamento citado no preâmbulo;

5.5.3.- Todas as especificações técnicas previstas no **PMCMV** e **CFPR** ou outro programa que venha a ser instituído ou a substituir os existentes, vigente à época da contratação, incluindo-se as Leis, Decretos e Portarias, assim como, toda a legislação aplicável aos Projetos de Urbanização, de infraestrutura e das unidades habitacionais e a obras da construção civil.

5.5.4.- Observa-se que o loteamento, ou o Anteprojeto de Urbanização, ou o Projeto de Urbanização constantes do **Anexo E** do Chamamento citado no preâmbulo só poderão ser alterados pela permissionária mediante identificação de vantagem para o interesse público e/ou para fins de viabilidade técnica do empreendimento, desde que haja a anuência da COHAPAR;

5.6.- As unidades habitacionais unifamiliares:

5.6.1.- Deverão possuir no mínimo os seguintes cômodos: sala, cozinha, área de serviço (podendo ser externa), banheiro, 01(um) dormitório de casal e 01 (um) dormitório para 2 pessoas, sendo que os dois primeiros cômodos deverão obrigatoriamente ter porta de acesso externo;

5.6.2.- Não deverão ser sobrepostas;

5.6.3.- Não deverão ser geminadas de ambos os lados;

5.6.4.- Poderão ser geminadas com um afastamento lateral, exclusivamente quando as condições não permitirem a implantação de unidade isolada e as razões forem devidamente justificadas pela Permissionária e aceitas pela **Cohapar**, e

5.6.5.- Deverão observar o disposto no § 1º do art. 5º do Decreto Estadual nº 7.666/2021.

5.7.- Os projetos de infraestrutura deverão ser precedidos de levantamentos topográficos, sondagens e outros necessários para sua elaboração.

5.8.- A **Permissionária** será responsável por providenciar as extensões das redes externas ao empreendimento para abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, bem como a pavimentação de acesso, cujos custos não poderão onerar o valor de venda das unidades habitacionais.

5.9.- Os quantitativos e preços que comporão os orçamentos a serem apresentados ao **Agente Financeiro** são de responsabilidade da **Permissionária**, não podendo no futuro, arguir quanto ao desconhecimento de serviços necessários, imprevistos, eventuais ou qualquer outro que venha a onerar o **Valor de Venda** das unidades e, por conseguinte o **Valor Global de Venda – VGV** do empreendimento.

5.10.- Quando o número total de unidades do empreendimento for superior a 50 (cinquenta) o projeto habitacional a ser desenvolvido e apresentado ao **Agente Financeiro** deverá ser dividido em módulos, definidos a critério da **Permissionária**, visando facilitar, operacionalmente, a futura etapa de comercialização do empreendimento.

5.10.1.- O quantitativo de unidades habitacionais indicado no **Anexo A** do Chamamento citado no preâmbulo não implica em contratação imediata ou total das unidades, pois a contratação poderá ser modulada de acordo com critérios da **Permissionária** desde que haja a anuência prévia da **Cohapar**.

5.11- O cronograma de execução da obra, não poderá ultrapassar 36 (trinta e seis), meses, contados a partir da assinatura do contrato junto ao **Agente Financeiro**.

CLÁUSULA SEXTA - VALOR DE VENDA E AVALIAÇÃO E REAJUSTAMENTO

6.1.- A venda das unidades habitacionais produzidas ao adquirente final deverá ser efetivada no âmbito do Programa **Minha Casa Minha Vida – MCMV** - recursos do FGTS e Casa Fácil PR, com enquadramento nas áreas de habitação de interesse social ou habitação popular.

6.2.- As unidades habitacionais, produzidas pela **Permissionária**, objeto do financiamento ao adquirente final com recursos do FGTS, terão seu valor de venda limitado ao valor de avaliação atribuído pelo **Agente Financeiro** ou ao **Valor Unitário Proposto de Venda** apresentado na Manifestação de Interesse, o que for menor.

6.2.1.- Caberá assim a proponente, equalizar os custos entre todas e quaisquer despesas para projetos, produção e comercialização do empreendimento, mais o valor pelo terreno público, de forma que não ultrapassem os valores acima.

6.3.- Sobre o “**Valor Estimado do Terreno**” constante na Manifestação de Interesse apresentada no Chamamento 29/2023 - PMCMV **não poderá** incidir o desconto proposto na mesma.

6.4.- Havendo redução na quantidade prevista de unidades, em razão de exigência para aprovação do projeto urbanístico pelos órgãos competentes, os preços de venda das

unidades habitacionais unifamiliares não poderão sofrer alteração em relação aos apresentados na Manifestação de Interesse.

6.5.- O montante a ser pago para a **Permissionária** referente à venda das unidades habitacionais, quando da contratação junto aos adquirentes finais, será realizado pelo **Agente Financeiro**.

6.6.- Poderá ser concedido reajuste anual ao valor do **Termo de Permissão de Uso - TPU**, observando o desconto linear ofertado pela **Permissionária** na Manifestação de Interesse.

6.6.1.- O reajuste previsto no item 6.6. poderá ser concedido somente mediante solicitação formal pela **Permissionária** e, até a aprovação do empreendimento pelo **Agente Financeiro**, sendo absolutamente vedada a concessão de tal reajuste após o cumprimento de tal etapa.

6.6.2.- Não será concedido o reajustamento na hipótese de culpa imputável à **Permissionária**.

6.6.3.- O reajuste que trata o item 6.6. considerará como data base a data da apresentação da Manifestação de Interesse e o Índice Nacional de Custos da Construção Civil – INCC.

6.6.4.- O reajustamento não importa aporte de recursos pela COHAPAR, uma vez que se destina apenas e tão somente para fins de atualização do valor contido na Manifestação de Interesse/Proposta, em momento prévio à formalização do contrato de financiamento da **Permissionária** com a **CAIXA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - TERRENO PÚBLICO

7.1.- A **Cohapar** concederá **Permissão de Uso** dos terrenos no estado físico em que se encontram.

7.2.- Os terrenos destinar-se-ão exclusivamente para produção de moradias, no âmbito dos **Programas Minha Casa Minha Vida – MCMV – Recursos do FGTS e Casa Fácil PR**, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como a sua cessão ou transferência para pessoa estranha ao **Termo de Permissão de Uso de Terreno - TPU**.

7.3.- A **Permissionária** está impedida de alterar o loteamento, ou o projeto de urbanização, ou o anteprojeto de urbanização fornecido pela **Cohapar**. Somente poderão ser alterados pela permissionária mediante identificação de vantagem para o interesse público e/ou para fins de viabilidade técnica do empreendimento, desde que haja a anuência da COHAPAR.

7.4.- É vedada a divulgação e veiculação de publicidade estranha ao uso permitido nos imóveis, objeto de Permissão de Uso, exceto a de caráter informativo de atividades próprias das estabelecidas no **Termo de Permissão de Uso de Terreno - TPU**.

7.5.- Por tratar-se de **PMCMV** e **PCFPR** ou outro programa que venha a ser instituído ou a substituir os existentes, os terrenos públicos elencados neste **Termo**, encontram-se desafetados e considerados bens dominicais.

7.6.- A alienação dos terrenos das unidades habitacionais será através de doação aos adquirentes finais que vierem a ser aprovados pelo **Agente Financeiro**, no ato de assinatura do contrato de financiamento.

7.7.- Dentro do interesse dos **municípios** ou da **Cohapar**, o valor do terreno público que está incluso no valor de venda da unidade habitacional apresentado na Manifestação de Interesse, por ocasião da apresentação da proposta comercial junto ao **agente financeiro** poderá constar:

- a) como custo zero e neste caso a Permissionária deverá deduzir o valor do terreno do valor de venda da unidade habitacional, ou
- b) da forma apresentada na Manifestação de Interesse, desde que tal valor seja convertido em desconto ou aporte atribuído ao adquirente final.

7.8.- Nos casos enquadrados na condição do item 7.6. letra b) o valor do terreno deverá ser o mesmo para todas as unidades, sendo o resultado do valor global do terreno pelo número total de unidades.

7.9.- É proibido à **Permissionária**:

- a) Utilizar o referido imóvel para outro fim que não o descrito no objeto do **Termo de Permissão de Uso de Terreno – TPU**;
- b) Transferir, ceder, emprestar, ou locar o(s) imóvel(is) objeto do **TPU**;
- c) Colocar letreiros, placas, anúncios, luminosos ou quaisquer outros veículos de comunicação no(s) imóvel(is), sem prévia e expressa autorização da **Cohapar**, e
- d) Desenvolver, no(s) imóvel(is), atividades estranhas à permitida.

CLÁUSULA OITAVA - FISCALIZAÇÃO

8.1.- A fiscalização do presente Termo será exercida pela **Cohapar**, na pessoa dos empregados abaixo relacionados, a quem competirá velar pela perfeita exatidão do pactuado, em conformidade com o previsto no Edital, nos seus anexos e na Manifestação de Interesse da **Permissionária**:

GESTOR	Lucio Henrique Bonacin
FISCAL	Gerson Pereira Mensato

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

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

8.4.- A ausência ou omissão da fiscalização da **Cohapar** não eximirá a responsabilidade da **Permissionária**.

CLÁUSULA NONA - RESCISÃO

9.1.- Considerando que o presente instrumento decorre de chamamento público, constituem motivos para a rescisão do presente contrato, além daqueles previstos nos arts. 205 e 206 do RILC:

- a) o não cumprimento ou o cumprimento irregular das condições previstas no presente instrumento ou no edital de CHAMAMENTO PÚBLICO nº. 29/2023 - PMCMV, bem como o não cumprimento de legislação federal, estadual ou municipal aplicável à espécie;
- b) o atraso injustificado no cumprimento das condições previstas neste Termo ou de quaisquer outras expedidas pela **Cohapar**;
- c) a dissolução da **Permissionária**;
- d) razões de interesse, necessidade ou utilidade públicas, devidamente justificada a conveniência do ato;
- e) ocorrer o esgotamento dos recursos destinados ao **Programa Casa Fácil PR – CFPR**

- e/ou **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV** recursos FGTS;
- f) a ocorrência de caso fortuito ou de força maior, devidamente comprovada, absolutamente impeditiva do prosseguimento deste termo;
- g) a não obtenção da aprovação nas análises técnica, econômico-financeira e cadastral pela **CAIXA**;
- h) descumprimento dos prazos estabelecidos no edital de CHAMAMENTO Nº 29/2023 - PMCMV, injustificadamente;
- i) a Liquidação Judicial ou Extrajudicial, Recuperação Judicial/Extrajudicial, Concordata ou Falência da **Permissionária**, e
- j) Se durante a vigência deste **TERMO** ocorrer fato de qualquer natureza que impossibilite a contratação do empreendimento, em qualquer de suas fases, junto à **CAIXA**.

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. - Pela prática de atos em desacordo com a legislação, com as disposições do RILC ou com disposições constantes do Edital e Termo de Permissão de Uso, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e criminal, garantida a prévia defesa, sujeita-se a Interessada/Permissionária à aplicação das seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) suspensão do direito de participar de licitação e impedimento de contratar com a COHAPAR, por até 2 (dois) anos.

10.2.- A infração sujeitará o Interessado/Permissionário à multa, que será graduada de acordo com a gravidade da infração, obedecido o limite máximo de até 0,5 % (zero vinte e cinco por cento) sobre o valor global de venda - VGV objeto do Chamamento (Lote em que participa), sem prejuízo das demais cominações legais pertinentes à matéria, nos seguintes casos:

- a) desistência;
- b) recusa injustificada para assinar o Termo de Permissão de Uso de Terreno;
- c) descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no Edital e no Termo de Permissão de Uso.

10.3.- A multa referida no subitem 10.2 não impede que a Administração rescinda unilateralmente o Termo de Permissão de Uso e aplique as demais sanções previstas no RILC e Lei nº 13.303/16.

10.4.- A multa, aplicada após regular processo administrativo, será cobrada administrativamente e, em caso, de resistência, judicialmente.

10.5. - A multa prevista no subitem 10.2 não têm caráter compensatório e o seu pagamento não eximirá o Interessado/Permissionário da responsabilidade por perdas e danos decorrentes das infrações cometidas.

10.6.- Na aplicação das sanções serão observadas as disposições previstas nos artigos. 217 e 218 do RILC.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - RESSARCIMENTO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ALTERAÇÃO

12.1.- A alteração de quaisquer das disposições estabelecidas neste termo somente se reputará válida se por acordo de ambas as partes, tomadas expressamente em Termo Aditivo.

12.2.- Para que seja considerada válida a alteração pretendida, tem-se que deverão ser observadas todas as disposições integrantes do edital e de qualquer um de seus anexos, de modo que se qualquer detalhe que se mencione em um documento e que se omita em outro será considerado específico e válido haja vista tratar-se de documentos complementares entre si.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1.- O não cumprimento dos requisitos e condições dos Programas **Minha Casa Minha Vida – MCMV e Casa Fácil PR - CFPR** ensejará a rescisão deste **TERMO**.

13.2.- A **Permissionária** deverá comunicar a **Cohapar**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis, a realização de eventos relacionados ao empreendimento e seus beneficiários.

13.3.- A celebração deste **TERMO** não implica e nem implicará na existência de qualquer vínculo empregatício entre as partes, dadas a natureza e eventualidade das ações ora pactuadas, bem como a inexistência de subordinação entre as partes.

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

13.5.- As disposições deste **TERMO** permanecerão válidas para qualquer programa ou linha de financiamento que venha a substituir o Programa Carta de Crédito Individual e/ou o **Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV – Recursos do FGTS** ou o **Programa Casa Fácil PR - CFPR**.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DIVULGAÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD

14.1. - A **Permissionária** declara estar ciente de que seus dados pessoais poderão ser divulgados em documentos, no Portal da Transparência ou outras plataformas,

independentemente de sua autorização, diante de obrigação legal ou regulatória imposta à COHAPAR, em cumprimento à Lei de Acesso à Informação (Lei nº. 12.527/2011), podendo ocorrer o tratamento de seus dados pessoais em processos e procedimentos administrativos internos da empresa que tramitam no sistema e-Protocolo regulamentado pelo Decreto Estadual n. 7.304 de 13 de abril de 2021.

14.2. - A divulgação de dados pessoais no Portal da Transparência do Governo do Estado do Paraná tem como finalidade garantir a transparência e o acesso à informação de interesse público para a sociedade em geral.

14.3. - Os dados pessoais que poderão ser divulgados ou tratados incluem, mas não se limitam a: nome completo, CPF, endereço, telefone, e-mail e informações referentes a pagamentos realizados.

14.4. - A **Permissionária** fica ciente de que a divulgação de seus dados pessoais em documentos, no Portal da Transparência, bem como o seu tratamento no sistema e-Protocolo, ou outras plataformas, não implicará em qualquer violação à sua privacidade ou direitos fundamentais, uma vez que a divulgação será realizada em conformidade com a legislação ou regulamentação aplicável.

14.5. – A **Permissionária** fica ciente de que, quando necessário, os dados pessoais poderão ser tratados:

14.5.1.- E utilizados de forma compartilhada a finalidade de execução de políticas públicas previstas em leis e regulamentos ou respaldadas em contratos, convênios ou instrumentos congêneres;

14.5.2.- Para execução de contrato ou de procedimentos preliminares relacionados a contrato do qual seja parte o titular, considerada a participação em certame licitatório ou assinatura de instrumento como pedido do titular dos dados;

14.5.3.- Para exercício regular de direitos em processo judicial, administrativo ou arbitral;

14.5.4.- Quando necessário para atender aos interesses legítimos do controlador ou de terceiro.

14.6. - A **Permissionária** se compromete a cumprir todas as disposições da Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018), incluindo todas as normas e regulamentos que a complementem ou venham a substituí-la, estando ciente de que qualquer violação ou descumprimento das obrigações estabelecidas nesta cláusula será tratada de acordo com as disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - VIGÊNCIA

15.1.- O prazo de vigência deste instrumento é de **48 (quarenta e oito) meses**, contados da sua assinatura, podendo ser prorrogado, mediante termo aditivo, pelo tempo necessário à completa execução do objeto deste termo, desde que de comum acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - FORO

16.1.- Fica eleito o Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Estado do Paraná, com preferência sobre qualquer outro, para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes do presente termo, abrindo-se mão de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.

Termo de Permissão de Uso nº 0117/TPU/2024 – Edital CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 29/2023 - PMCMV – Página 14 de 14

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

Curitiba, datado e assinado na forma digital.

Pela Cohapar

Pela Permissionária

Luis Antônio Werlang
Diretor de Programas e Projetos

Marcos Henrique Hiesl de Oliveira
CPF: 007.114.399-82

Jorge Luiz Lange
Diretor-Presidente

Testemunhas

1. _____

2. _____

Documento: **TermodePermissaodeUson.117.TPU.2024_Minuta.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **H3 Empreendimentos Imobiliarios Ltda - Assinante: XXX.114.399-XX** em 11/03/2024 11:42, **Jorge Luiz Lange** em 11/03/2024 11:45, **Luis Antonio Werlang** em 11/03/2024 13:59.

Assinatura Avançada realizada por: **Gerson Pereira Mensato (XXX.567.359-XX)** em 11/03/2024 11:53 Local: COHAPAR/ERCP, **Lucio Henrique Bonacin (XXX.745.189-XX)** em 11/03/2024 14:42 Local: COHAPAR/ERCP.

Assinatura Simples realizada por: **Lucinete Cibel Peixoto Presznhuk (XXX.488.969-XX)** em 11/03/2024 11:38 Local: COHAPAR/DVCT.

Inserido ao protocolo **21.320.191-3** por: **Lucinete Cibel Peixoto Presznhuk** em: 11/03/2024 11:25.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
dde00d562a33110246642e19b8077a39.