

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda Imóvel e de Produção de 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 compra e venda, de imóvel e de produção de empreendimento residencial nas condições seguintes:

## A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

**A.1 - VENDEDORA - TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA**, inscrita no CNPJ 82.465.022/0001-91, situada em R Joao Nadvorny, nº 77, Campina Do Siqueira em Curitiba/PR, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ, registrada sob NIRE nº 41202525167, representada na conformidade da clausula SEXTA de seu Contrato Social por **WALDEMAR TROTTA JUNIOR**, maior e capaz, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/12/1960, filho de: NOEMIA ERCOLE TROTTA e WARDEMAR TROTTA, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR, portador(a) do documento de identidade nº 1.619.592-8, expedida por SSP/PR em 30/03/2011 e do CPF 470.532.759-49, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em R Padre Anchieta, nº 2177, Ap 1401, Bigorriho em Curitiba/PR, daqui por diante denominada simplesmente **VENDEDORA**.

**A.2 - ENTE PÚBLICO APOIADOR - COMPANHIA DE HABITACAO POPULAR DE CURITIBA**, inscrita no CNPJ 76.495.696/0001-36, situada em R Barão do Rio Branco, nº 45, Centro em Curitiba/PR, e-mail: cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ, registrada sob NIRE nº 41300049360, representada por **JOSE LUPION NETO**, maior e capaz, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 17/07/1955, filho de: MARIA HELENA RIBAS LUPION e JOSE LUPION JUNIOR, casado advogado, e-mail: cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br, portador(a) do documento de identidade nº 1.053.875-0, expedida por SSP/PR em 01/03/2017, CPF 359.762.259-34, doravante denominado **ENTE PÚBLICO**.

**A.3 - COMPRADORA 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 **KATIA SIMONE TILL PINHEIRO**, nacionalidade brasileira, casada, bancário, portador(a) da carteira de identidade RG 60748136, expedida por SESP/PR e do CPF 025.770.049-82, conforme procuração lavrada às folhas 079/080 do Livro 3583-P, em 17/11/2023 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASILIA/DF, substabelecimento público lavrado às folhas 002/003 do Livro 3595-P em 05/04/2024 no 2º Tabelião de Notas e Protesto de BRASILIA/DF, substabelecimento público lavrado às folhas 277/278, do Livro 32-S, em 24/04/2024 no 8º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, e substabelecimento nº 0001/2024, lavrado em 29/04/2024, no 8º Tabelionato de Notas de Curitiba/PR, doravante denominada CAIXA, doravante designado "FAR".

**A4 – CONSTRUTORA - TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA**, inscrita no CNPJ 82.465.022/0001-91, situada em R Joao Nadvorny, nº 77, Campina Do Siqueira em Curitiba/PR, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ, registrada sob NIRE nº 41202525167, representada na conformidade da clausula SEXTA de MO29628v041 62999667 1

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

seu Contrato Social por **WALDEMAR TROTTA JUNIOR**, maior e capaz, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/12/1960, filho de: NOEMIA ERCOLE TROTTA e WARDEMAR TROTTA, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR, portador(a) do documento de identidade nº 1.619.592-8, expedida por SSP/PR em 30/03/2011 e do CPF 470.532.759-49, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em R Padre Anchieta, nº 2177, Ap 1401, Bigorriho em Curitiba/PR, daqui por diante denominada simplesmente **CONSTRUTORA**.

**A5 - INTERVENIENTES GARANTIDORAS - TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA**, inscrita no CNPJ 82.465.022/0001-91, situada em R Joao Nadvorny, nº 77, Campina Do Siqueira em Curitiba/PR, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR com seus atos constitutivos arquivados na JUNTA COMERCIAL DO PARANÁ, registrada sob NIRE nº 41202525167, representada na conformidade da clausula SEXTA de seu Contrato Social por **WALDEMAR TROTTA JUNIOR**, maior e capaz, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 25/12/1960, filho de: NOEMIA ERCOLE TROTTA e WARDEMAR TROTTA, e-mail: WTROTTA@TROCON.COM.BR, portador(a) do documento de identidade nº 1.619.592-8, expedida por SSP/PR em 30/03/2011 e do CPF 470.532.759-49, casado(a) no regime de comunhão parcial de bens, residente e domiciliado(a) em R Padre Anchieta, nº 2177, Ap 1401, Bigorriho em Curitiba/PR., daqui por diante denominada simplesmente **INTERVENIENTES GARANTIDORAS**.

**A6 - APORTANTE - FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS**, inscrita no CNPJ **14.871.820/0001-63**, situada em Rua Emilio De Menezes, nº 450, São Francisco em Curitiba/PR, e-mail: cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br, criado pela Lei Municipal nº 12816 de 01 de julho de 2008, regulamentado pelo Decreto nº 1094/2008 e representado na conformidade do Decreto nº 241 da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR por **RODRIGO ARAUJO RODRIGUES**, maior e capaz, nacionalidade brasileira, nascido(a) em 08/11/1983, filho de: PAULO ROBERTO GAJARDONI RODRIGUES e MARIA REGINA ARAUJO RODRIGUES, e-mail: cohabct@cohab.curitiba.pr.gov.br, portador(a) da CNH nº 02933289305, expedida por DETRAN/PR em 14/03/2024 e do CPF 042.172.119-70, solteiro, residente e domiciliado(a) em R Carneiro Lobo, 456, Ap 801, Agua Verde em Curitiba/PR e **COMPANHIA DE HABITACAO DO PARANA**, inscrita no CNPJ **76.592.807/0001-22**, situada na Avenida Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, 800, no bairro Cristo Rei, em Curitiba, CEP 82530-195, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **JORGE LANGE**, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade nº 1.495.673-5/PR, CPF/MF nº 336.537.719-00, residente e domiciliado nesta á Av. Sete de Setembro, 3815, Apto 113, Rebouças, Curitiba/PR - CEP 80230-010 e por seu Diretor de Programas e Projetos, **LUIS ANTONIO WERLANG**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade nº.063.516-8/PR, CPF nº 033.097.759-84, residente e domiciliado à Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2520, Apto 1604, Mossunguê, Curitiba/PR CEP 81210-000, nomeados pela ATA da 386ª - Reunião do Conselho de Administração, lavrada às folhas 80 a 84, do livro de registro de atas do conselho de administração número 7, denominados doravante denominado **APORTANTE**.

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

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

**B.1 - VALOR GLOBAL DA OPERAÇÃO - R\$ 36.960.000,00 (trinta e seis milhões, novecentos e sessenta mil de reais)**, 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 - VALOR DE PARTICIPAÇÃO DO FAR - R\$ 29.920.000,00 (vinte e nove milhões, novecentos e vinte mil de reais)**

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

**B.1.2.1 - O APORTANTE FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS, inscrita no CNPJ 14.871.820/0001-63** disponibiliza o valor do aporte complementar de R\$ 3.520.000,00 (três milhões, quinhentos e vinte mil reais), depositado na conta Agência 0369 Operação 006 Conta 71089-6, de sua titularidade, a fim de complementar o valor de participação do FAR, compondo o valor global da operação.

**B.1.2.2 - O APORTANTE COMPANHIA DE HABITACAO DO PARANA, inscrita no CNPJ 76.592.807/0001-22** disponibiliza o valor do aporte complementar de R\$ 3.520.000,00 (três milhões, quinhentos e vinte mil reais), depositado na conta Agência 0373 Operação 003 Conta 5940-8, de sua titularidade, a fim de complementar o valor de participação do FAR, compondo o valor global da operação.

**B.2 - VALOR DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - R\$ 6.765.000,00 (seis milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais)**, cujo crédito será efetivado na conta do vendedor em até 30 dias corridos, contados a partir da apresentação deste instrumento com a respectiva certidão de registro no Registro de Imóveis competente;

**B.3 - VALOR DO PROJETO TRABALHO SOCIAL - O valor total do Projeto Técnico Social PTS é de R\$ 598.400,00 (quinhentos e noventa e oito mil, quatrocentos 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), R\$ 29.596.600,00 (vinte e nove milhões, quinhentos e noventa e seis mil e seiscentos reais).**

**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**  
MO29628v041 62999667 3

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

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 VENDA E DA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

#### C.1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A **VENDEDORA** é proprietária de uma gleba de terras, constituído pela Gleba “1-A” sub-divisão da Gleba 1, situado no lugar Campo de Santana, Tatuquara, nesta Capital, sem benfeitorias, devidamente matriculada sob nº7.723, do livro nº2, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área de 9.565,63 m<sup>2</sup>, localizada no perímetro urbano da cidade e comarca de Curitiba, Estado de Paraná. Referida gleba de terras será utilizada, pelo FAR, para a produção do empreendimento denominado **Conjunto Habitacional Parque do Pinhal I**, composto de 176 apartamentos.

#### C.2 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Edificação do empreendimento denominado **Conjunto Habitacional Parque do Pinhal I**, constituído de 176 apartamentos divididos em 11 blocos, cadastrada sob o número de APF 62999667, 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”.

**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.

### CONDIÇÕES GERAIS

**1 - COMPRA E VENDA DO IMÓVEL - A VENDEDORA** declara-se legítima possuidora do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) na letra C1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal, e desocupado e, o(s) VENDE ao FAR na forma e pelo preço certo e irrevogável, na forma constante da letra “B.2”. Assim, satisfeito o preço de compra e venda, a VENDEDORA, dá ao FAR plena e irrevogável quitação e, por força deste instrumento e da cláusula “constituti”, transmite-lhe toda a posse, domínio, direito, jus, ação, obrigando-se por si e seus sucessores, a fazer a presente VENDA sempre firme, boa e valiosa, e, ainda, a responder pela evicção de direito.

**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

MO29628v041

62999667

4

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

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, reparos, despesas gerais, cartorárias 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.

**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.

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

**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 estabelecido 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 autorizo 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.

**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

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

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 cível, 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.
- k) contratar o Seguro Multirrisco, caso o empreendimento esteja com RAE emitido indicando 100% de obra física enquanto perdurarem as obrigações contratuais da construtora;

MO29628v041

62999667

7

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

- 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 auto 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;

MO29628v041

62999667

8

Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda 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 atuem 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 à 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.

## Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda Imóvel e de Produção de 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 irretroatável, 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 (ou órgão responsável do DF) (indicar nominalmente), Concessionárias de Serviços Públicos, Órgãos Distritais, Municipais, Estaduais e Federais, a fim de realizar todos e quaisquer atos necessários para legalização do empreendimento Conjunto Habitacional Parque do Pinhal I, 176, 81480-000, R DELEGADO BRUNO DE ALMEIDA, TATUQUARA, CURITIBA/PR), 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;

MO29628v041

62999667

10

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

- 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 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 regramento 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.

**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 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.

**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.

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

**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 loteamento 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 18.573/2015;
- j) Lei de Isenção ITBI COMPLEMENTAR nº 72/2009 e LEI COMPLEMENTAR Nº 85, de 14 de junho de 2012 da prefeitura municipal de Curitiba;

**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.

## Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda 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;

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

- 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 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.

13.2.2 Na hipótese do parágrafo anterior, a obrigação de pagamento da multa rescisória e o impedimento de contratar com o/a FAR/CAIXA estender-se-ão às GARANTIDORAS.

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

## 14 - DECLARAÇÕES DAS PARTES

**14.1 - VENDEDORA** declara que:

- a) não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre o imóvel ora vendido, 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 da 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 VENDEDORA, 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 ITBI, 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;

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

- 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;
  - 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 regramento do programa.

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

- a) a implementação das ações efetivas, no âmbito de sua atuação, incluindo compromissos de que tratam as Portaria 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 à 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**

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

**16.1 - RESPONSABILIDADE DE DANO AMBIENTAL ANTERIOR COMPRA E VENDA - A VENDEDORA 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.

**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 lindeiros, 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 JUÍZO 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.

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

**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) Apólice de seguros SRE e SGC constantes no item 10, d, deste contrato;
- b) Apresentação do recibo do SCPO;
- c) Alvará ou licença da obra, atualizado, fornecido pelo órgão competente;
- d) Apresentação de matrícula com registro do parcelamento de solo urbano conforme regras do programa.
- e) 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.
- f) Apresentar comprovante do depósito em conta de aporte, correspondente a contrapartida financeira de responsabilidade do Fundo Municipal de Habitação Interesse Social, no valor de R\$ 3.520.000,00 e de responsabilidade da COHAPAR, no valor de R\$ 3.520.000,00, complementar ao valor de participação do FAR, para composição do valor global da operação, que ficarão sob gestão do agente operador, para desembolso à Construtora/Contratada.
- g) Providenciar o Desmembramento da área da matriculada sob nº7.723, do livro nº2, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Apresentar a matrícula com a área destinada a aquisição pelo FAR, para validação das áreas de engenharia e jurídico da CAIXA. Apresentar à(s) matrícula da(s) com averbação da transferência das área(s) destinada(s) ao Poder Público se houver, para validação das áreas de engenharia e jurídico da Caixa.
- h) Como a execução de parte da via de acesso foi proposta como infraestrutura incidente, e as demais partes foram propostas nos demais empreendimentos, apenas haverá viabilidade caso a contratação dos 3 empreendimentos (Parque do Pinhal I, II e III) ocorra simultaneamente.

**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.

MO29628v041

62999667

17

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

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.

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 financeiramente, 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 - Apresentar aprovação pela Prefeitura Municipal da edificação do empreendimento descrito no item C.2.

17.13 - Apresentar Certidões jurídicas vencidas na data da contratação.

17.14 – 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.

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

**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.

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

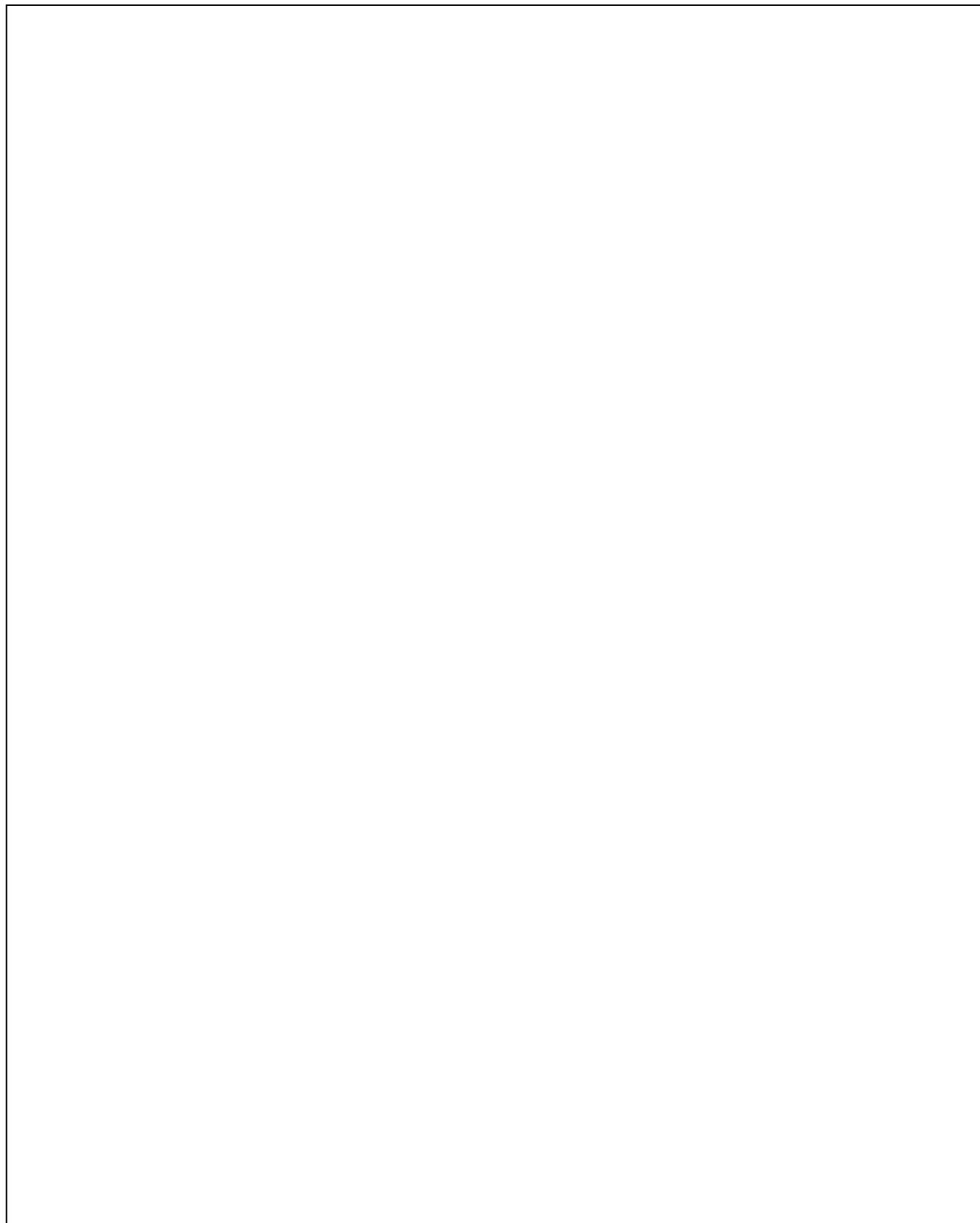
TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA, inscrita no CNPJ 82.465.022/0001-91 apresentou:

- Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais;
- Certidão Negativa de Débitos de Tributos Municipais de Curitiba/PR;
- Certidão da Justiça Federal da 4ª Região;
- Certidão Conjunta negativa de Negativa de Débitos Federais e a Dívida Ativa da União emitida. Válida até 01/12/2024. Código de controle da certidão: 9073.5E02.0A47.0439.
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF. Validade 05/09/2024;
- CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho. Válida até 30/12/2024.

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

RESSALVAS

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



MO29628v041

62999667

21

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

E 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.

CURITIBA, PR, 28 de Agosto de 2024

**VENDEDOR** **WALDEMAR TROTTA**  
**JUNIOR:47053275949**

Assinado de forma digital por WALDEMAR TROTTA JUNIOR:47053275949  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=11735236000192, ou=Presencial, ou=Certificado PF A3, cn=WALDEMAR TROTTA JUNIOR:47053275949  
Dados: 2024.08.30 10:38:08 -03'00'

**TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA - CPF/CNPJ: 82.465.022/0001-91**

**WALDEMAR TROTTA JUNIOR – CPF 470.532.759-49**

**ENTE PÚBLICO APOIADOR**

**JOSE LUPION**  
**NETO:3597622**  
**5934**

Assinado de forma digital por JOSE LUPION  
NETO:35976225934  
Dados: 2024.08.30 14:51:32 -03'00'

**COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - CPF/CNPJ: 76.495.696/0001-36**

**KATIA SIMONE TILL**

**PINHEIRO:02577004982**

Assinado de forma digital por KATIA SIMONE TILL  
PINHEIRO:02577004982  
Dados: 2024.09.02 08:55:19 -03'00'

**CAIXA/FAR**

**KATIA SIMONE TILL PINHEIRO**

**CONSTRUTORA**

**WALDEMAR TROTTA**  
**JUNIOR:47053275949**

Assinado de forma digital por WALDEMAR TROTTA JUNIOR:47053275949  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI Multipla v5, ou=11735236000192, ou=Presencial, ou=Certificado PF A3, cn=WALDEMAR TROTTA JUNIOR:47053275949  
Dados: 2024.08.30 10:39:07 -03'00'

**TROCON ENGENHARIA CIVIL LTDA - CPF/CNPJ: 82.465.022/0001-91**

**WALDEMAR TROTTA JUNIOR – CPF 470.532.759-49**

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

### APORTANTE

RODRIGO ARAUJO  
RODRIGUES:04217211  
970

Assinado de forma digital por  
RODRIGO ARAUJO  
RODRIGUES:04217211970  
Dados: 2024.08.30 15:48:45 -03'00'

### FUNDO MUNICIPAL DE HABITACAO DE INTERESSE SOCIAL - FMHIS - CPF/CNPJ: 14.871.820/0001-63

JORGE LUIZ  
LANGE:33653771900

Assinado de forma digital por  
JORGE LUIZ LANGE:33653771900  
Dados: 2024.08.30 17:24:15  
-03'00'

LUIS ANTONIO  
WERLANG:033097  
75984

Assinado de forma digital por  
LUIS ANTONIO  
WERLANG:03309775984  
Dados: 2024.08.30 17:17:39  
-03'00'

### COMPANHIA DE HABITACAO DO PARANA - CPF/CNPJ: 76.592.807/0001-22



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

**TESTEMUNHAS**

\_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Nome: \_\_\_\_\_  
CPF: \_\_\_\_\_

**SAC CAIXA:** 0800 726 0101 (informações, reclamações, sugestões e elogios)  
**Para pessoas com deficiência auditiva ou de fala:** 0800 726 2492  
**De Olho na Qualidade (exclusivo Minha Casa, Minha Vida):** 0800 721 6268  
**Ouvidoria:** 0800 725 7474  
caixa.gov.br