

ANEXO II

TERMO DE PARCERIA QUE ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE ARAUCÁRIA – COHAB ARAUCÁRIA E FRAMX COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA e D. BORCATH INCORPORADORA LTDA

A **COMPANHIA MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO DE ARAUCÁRIA – COHAB ARAUCÁRIA**, empresa pública com personalidade jurídica de direito privado, criada pela Lei nº 1.559/2005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.374.555/0001-42, com sede na Rua Doutor Bruno Cichon, nº 190, casa, CEP 83.702-330, na cidade de Araucária/PR, neste ato representada na forma de seu estatuto social pelo seu Diretor Presidente **JOSÉ FERREIRA SOARES NETO**, e pelo seu Diretor Administrativo-Financeiro, adiante denominada apenas COHAB ARAUCÁRIA; e

FRAMX COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.481.852/0001-00, com sede na Rua Marechal Deodoro, nº 344, 13º andar, sala 132, bairro Centro, CEP 80.010-909, em Curitiba/PR, neste ato representada por seu procurador, Rodrigo Pironti Aguirre de Castro e **D. BORCATH INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 77.153.187/0001-98, com seu contrato social arquivado na JUCEPAR sob nº.184.454 aos 26.04.1976 e posteriores alterações, sendo a última 20ª. alteração arquivada na mesma JUCEPAR sob nº. 20131377906 em 22.03.2013, último arquivamento sob nº.20145133320 de 29.09.2014, certidão simplificada datada de 19.06.2015, com sede na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 417, conjunto 2.601, bairro Centro, CEP 80.410-201, em Curitiba/PR, representada pelo seu Diretor Adjunto, DOUGLAS HORN BORCATH JUNIOR, brasileiro, administrador, casado, portador da Cédula de Identidade R.G. 5400934 PR-, inscrito no CPF/MF sob nº 030.497.089-13, residente e domiciliado na Rua Abrão Lerner, nº 145, Casa 05, bairro Campina do Siqueira, em Curitiba/PR, ambas adiante denominadas apenas **INCORPORADORA**; com fundamento na Lei Federal nº 13.303, de 30 de junho de 2016, no Decreto nº 19.207, 01 de junho de 2005, na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, no Contrato nº 003/2015 – Permuta de Bens Imóveis (objeto do Distrato por escritura pública registrado sob o nº. XXXX), e no Processo de Dispensa de Licitação nº 001/2015, resolvem de mútuo acordo firmar o presente **TERMO DE PARCERIA**, que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

Considerando:

(i) que a **COHAB ARAUCÁRIA** é empresa pública com personalidade jurídica de direito privado, tendo sido criada pela Lei nº 1.559/2005, tal como prevê o art. 173, §1º da Constituição Federal;

(ii) que a **COHAB ARAUCÁRIA**, empresa descentralizada do Poder Executivo do Município de Araucária/PR, atua na promoção e no gerenciamento do sistema de habitação e implementação de projetos de loteamentos sociais, tendo como

objetivos: alienação de imóveis de interesse social; planejamento e execução de programas de urbanização e construção de unidades residenciais no Município de Araucária/PR, em coordenação com entidades de direito privado através de convênios ou atos da mesma natureza; comercializar lotes urbanizados, nos casos em que se constitua na melhor opção para o atendimento à população de baixa renda; construir moradias populares com recursos da própria COHAB ARAUCÁRIA, em áreas adquiridas pela Companhia; facilitar a aquisição da casa própria à população de baixa renda; financiar e executar projetos de ampliação e/ou melhorias de habitações existentes; desenvolver e executar projetos de recuperação de sub-habitações em assentamentos urbanos espontâneos; promover, amigável ou juridicamente, desapropriações de bens necessários ao atendimento de suas finalidades, previamente declarados de interesse social ou de utilidade pública pelo Município de Araucária/PR, tudo nos termos do seu Estatuto Social;

(iii) que a **FRAMX e D. BORCATH** são empresa com natureza de direito privado, que atuam com habitualidade na exploração das atividades de incorporação de imóveis próprios e de terceiros;

(iv) que a **COHAB ARAUCÁRIA** abriu em 04/05/2015 Processo Administrativo nº 0000071, com o interesse em permutar 7 (sete) imóveis da **INCORPORADORA** por 2 (dois) imóveis da **COHAB ARAUCÁRIA**, 250 (duzentos e cinquenta) unidades habitáveis nos moldes do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, faixa 02 (dois), mais 1% (um por cento) do valor de venda das referidas unidades habitacionais, tendo neste Processo Administrativo sido tempestiva e expressamente noticiado a existência de posseiros nos referidos lotes da **INCORPORADORA**;

(v) que o Parecer nº 012/2015 da **COHAB ARAUCÁRIA**, de fls. 42 a 54 do Processo Administrativo nº 0000071, firmado pelo advogado Marcelo Cross Bier (OAB/PR 40.078) em 22/05/2015, concluiu pela possibilidade jurídica de permuta por dispensa de licitação, com base no art. 17, inc. I, letra "c" da Lei Federal nº 8.666/1993, sem a necessidade de autorização legislativa;

(vi) que o Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária da **COHAB ARAUCÁRIA**, de fls. 62 a 91 do Processo Administrativo nº 0000071, firmado pela engenheira civil Patrícia Marquart (CREA 71208/D – PR) em 10/07/2015, apontou como o valor

médio dos imóveis da **COHAB ARAUCÁRIA** o importe de R\$ 4.125.247,62 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil, duzentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos), e apontou como o valor médio dos imóveis da **INCORPORADORA** o importe de R\$ 4.546.513,98 (quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, quinhentos e treze reais e noventa e oito centavos);

(vii) que a Ata da 110^a Reunião da Diretoria da **COHAB ARAUCÁRIA**, de fls. 100 a 101 do Processo Administrativo nº 0000071, firmada pelos seus Diretores em 10/07/2015, aprovou a realização da permuta sem torna em dinheiro entre a **COHAB ARAUCÁRIA** e a **INCORPORADORA**, tendo na oportunidade destacado que *“com relação a localização das áreas oferecidas, elas ficam no bairro Capela Velha, próximo a barragem do Rio Passaúna, ou seja, exatamente na região aonde hoje possui a maior demanda de regularização fundiária no Município, atendendo a necessidade da COHAB quanto a realocação de famílias em áreas de risco”*;

(viii) que a Ata da Reunião Extraordinária do Conselho de Administração da **COHAB ARAUCÁRIA**, de fls. 102 a 103 do Processo Administrativo nº 0000071, firmada pelos seus membros em 13/07/2015, deliberaram, aprovaram e autorizaram a realização da permuta sem torna em dinheiro entre a **COHAB ARAUCÁRIA** e a **INCORPORADORA**, tendo na oportunidade destacado *“as vantagens sociais e econômicas para a COHAB, bem como possibilitando a realização do maior programa habitacional da história do município”*;

(ix) que a **COHAB ARAUCÁRIA** abriu em 16/07/2015 o Processo de Dispensa de Licitação nº 005/2015, tendo registrado na oportunidade a justificativa, objeto, valores, forma de execução, e comprovantes de atendimento de qualificação jurídica para assinatura do intento;

(x) que o Parecer nº 021/2015 da **COHAB ARAUCÁRIA**, de fls. 50 a 63 do Processo de Dispensa de Licitação nº 005/2015, firmado pelo advogado Marcelo Cross Bier (OAB/PR 40.078) em 23/07/2015, concluiu pela possibilidade jurídica de dispensa de licitação, com base no art. 17, inc. I, letra “c” da Lei Federal nº 8.666/1993, sem a necessidade de autorização legislativa, bem como pela continuidade do certame;

(xi) que a Análise de Processo nº 361/2015, de fls. 65 a 68 do Processo de Dispensa de Licitação nº 005/2015, firmada pelo Controlador Geral do Município de

Araucária/PR, José Mauro Rodrigues, em 27/07/2015, concluiu que “*o processo de Dispensa/Inexigibilidade acima identificado apresentou a devida regularidade atendendo ao disposto na lei 8.666/93 e demais normas complementares*”;

(xii) que foram atendidos todos os requisitos legais previstos na Lei Federal nº 8.666/1993 e legislação complementar, inclusive com a juntada de certidão de todos os processos em que a **INCORPORADORA** era parte requerida, a **COHAB ARAUCÁRIA** e a **INCORPORADORA** firmaram em 28 de julho de 2015 o Contrato nº 003/2015, com Extrato do Termo Contratual nº 003/2015 e Termo de Dispensa de Licitação nº 001/2015 ambos publicados no Diário Oficial do Município de Araucária e no Jornal do Estado BEM PARANÁ em 03/08/2015, tendo como objeto a permuta sem torna em dinheiro dos imóveis de propriedade da COHAB ARAUCÁRIA, matrículas nº 44.637 e nº 32.052, pelos imóveis de propriedade da D. BORCATH, matrículas nº 10.334, nº 20.061, nº 2.251, nº 2.468, nº 2.358, nº 3.256 e nº 2.250, todos devidamente descritos pormenorizadamente naquele instrumento, tendo na oportunidade transferido cada um e reciprocamente todos os direitos, domínio, posse e jus que exerciam sobre eles, sendo os imóveis de valores proporcionais, oportunidade em que se deu a mais plena e irrevogável quitação, nada tendo a reclamar os contraentes com base no referido contrato ao valor atribuído a cada imóvel;

(xiii) que muito embora a assinatura do Contrato nº 003/2015 tenha atendido todas as exigências previstas na legislação em vigor tanto por parte da **COHAB ARAUCÁRIA** como pela **INCORPORADORA**, em especial aquelas relacionadas ao procedimento licitatório e aos contratos com a Administração Pública, bem como tenha sido regularmente precedido de estudos e pareceres técnicos, em 03/02/2017 o Ministério Público do Estado do Paraná entendeu pela instauração de Notícia de Fato, a partir da informação de abertura de Sindicância pelo Município de Araucária, tendo como objeto “averiguar eventuais irregularidades no contrato de permuta realizados entre a COHAB e a empresa D. BORCATH Incorporadora LTDA., ocorrido no mês de julho de 2015, tendo posteriormente convolado a referida Notícia de Fato no Processo Administrativo nº MPPR-0010.17.000110-0 em 07/03/2017, em que foi adotado como descrição do fato “*acompanhamento de sindicância no âmbito municipal para apurar irregularidades no contrato de permuta de imóveis realizado entre a COHAB e a empresa D. BORCATH Incorporadora Ltda., ocorrido no mês de julho do ano de 2015*”;

(xiii) a ética relacional da **INCORPORADORA**, seu comprometimento com a transparência e o respeito aos seus parceiros, a sua notória e ilibada reputação no mercado imobiliário, em que atua desde os idos do ano de 1976, bem como o seu interesse em sempre se adequar as sugestões para a constante ampliação da transparência e correspondência das suas práticas aos órgãos de controle externo, tal como é o caso do Ministério Público;

(xiv) a superveniência da Lei Federal nº 13.303/2016 (Nova Lei das Estatais), que dispõe sobre o estatuto jurídico da empresa pública, da sociedade de economia mista e de suas subsidiárias, abrangendo toda e qualquer empresa pública e sociedade de economia mista da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios que explore atividade econômica de produção ou comercialização de bens ou de prestação de serviços, ainda que a atividade econômica esteja sujeita ao regime de monopólio da União ou seja de prestação de serviços públicos, cujo escopo se aplica à **COHAB ARAUCÁRIA** nos termos do art. 1º da referida legislação;

(xv) que o art. 28, *caput*, da Lei Federal nº 13.303/2016 dispõe que: *“Os contratos com terceiros destinados à prestação de serviços às empresas públicas e às sociedades de economia mista, inclusive de engenharia e de publicidade, à aquisição e à locação de bens, à alienação de bens e ativos integrantes do respectivo patrimônio ou à execução de obras a serem integradas a esse patrimônio, bem como à implementação de ônus real sobre tais bens, serão precedidos de licitação nos termos desta Lei, ressalvadas as hipóteses previstas nos arts. 29 e 30”*;

(xvi) que o art. 28, §3º, inc. II da Lei Federal nº 13.303/2016 dispõe que: *“São as empresas públicas e as sociedades de economia mista dispensadas da observância dos dispositivos deste Capítulo nas seguintes situações: (...) II - nos casos em que a escolha do parceiro esteja associada a suas características particulares, vinculada a oportunidades de negócio definidas e específicas, justificada a inviabilidade de procedimento competitivo”*;

(xvii) ainda, que o art. 28, §4º, da Lei Federal nº 13.303/2016 dispõe que: *“Consideram-se oportunidades de negócio a que se refere o inciso II do § 3º a formação e a extinção de parcerias e outras formas associativas, societárias ou contratuais, a aquisição e a alienação de participação em sociedades e outras*

formas associativas, societárias ou contratuais e as operações realizadas no âmbito do mercado de capitais, respeitada a regulação pelo respectivo órgão competente”;

(xviii) que a oportunidade de negócio estruturada neste TERMO DE PARCERIA se refere a uma oportunidade bilateral para implemento do interesse público, com a execução de programa de construção de unidades residenciais no Município de Araucária/PR, pela **INCORPORADORA**, mediante o desenvolvimento de incorporação nos 2 (dois) imóveis de propriedade da **COHAB ARAUCÁRIA** para que a **INCORPORADORA** nele desenvolva empreendimento de habitação popular, tendo em vista o atingimento dos objetivos da **COHAB ARAUCÁRIA** destacados no item (ii) deste instrumento e no seu Estatuto Social, com especial destaque ao atendimento ao disposto no art. 3º, inc. V do Estatuto da **COHAB ARAUCÁRIA** (“*objetivos: [...] Planejar e executar os programas de urbanização e construção de unidades residenciais no Município, em coordenação com as outras secretarias e entidades de qualquer natureza, bem como com entidades de direitos privado, através de convênios ou atos da mesma natureza*”), estando a escolha do parceiro **INCORPORADORA** associado às características particulares vinculadas à oportunidade de negócio definidas e específicas já registradas no Contrato nº 003/2015, justificada a inviabilidade de procedimento competitivo;

(xix) que a **COHAB ARAUCÁRIA** entende existir interesse público na devida regularização urbana para a população de baixa renda nas proximidades da barragem do Rio Passaúna, bem como na necessidade de atendimento da realocação de famílias em áreas de risco justamente nas áreas que foram objeto do Contrato nº 003/2015 firmado entre a **COHAB ARAUCÁRIA** e a **INCORPORADORA**, bem como o interesse na oportunidade do negócio ora convencionada;

(xx) que o benefício econômico e a inexistência de qualquer prejuízo ou ônus econômico financeiro à **COHAB ARAUCÁRIA** se caracterizam pelo fato de o negócio jurídico realizado retornar ao erário da empresa pública, por meio do valor do imóvel objeto da incorporação, em sua totalidade, tomando-se por base avaliação oficial da Caixa Econômica Federal – CEF, que considera (isonomicamente) o valor de mercado da avaliação realizada sobre o terreno

e o retorno à **COHAB ARAUCÁRIA** do número suficiente de unidades que suportem o valor em razão da mesma avaliação. (cf. anexo)

(xxi) ainda, como relevante justificativa de interesse público, o fato de que o desfazimento do negócio jurídico (permuta) realizado anteriormente não será objeto de discussão em via judicial ou extrajudicial pela **INCORPORADORA**, eximindo a **COHAB ARAUCARIA** de qualquer ônus (reparação pelos prejuízos suportados ou lucros cessantes).

(xxii) a **COHAB ARAUCÁRIA** e a **INCORPORADORA** trocaram contatos com o fito de aperfeiçoar os termos previstos no Contrato nº 003/2015, tendo estabelecido de forma conjunta todos os direitos, obrigações e prazos ora descritos no presente TERMO DE PARCERIA;

(xxiii) que as partes convencionam que qualquer alteração ou esclarecimento de negócio posterior, mormente na relação com a Caixa Econômica Federal, serão tratados em aditamento ou apostilamento a este termo pelas partes, não havendo necessidade nestes casos de interveniência de nenhuma sorte.

(xxiv) que as partes buscaram, para legitimação deste termo, a autorização legislativa n. **XXXX**, que é parte integrante desta parceria para todos os seus termos e ratifica, perante a representação popular do Município de Araucária, legítimo interesse público e benefício ao bem comum, inclusive sob os aspectos sociais e financeiros desta parceria.

(xxv) que muito embora consonantes os Poderes constituídos da República Federativa do Brasil no Município de Araucária, independentes e autônomos entre si e cientes dos benefícios ao interesse público e ao erário Municipal pela referida parceria, foi chamada à análise deste ato administrativo pelo legítimo representante do parquet no Município, que ainda que diante de sua competência por Lei Orgânica própria neste Estado, se furtou à análise diante das alegações que seguem anexas no protocolado denominado “Notícia de Fato”.

(xxvi) que ainda que entenda necessária a participação do representante do Ministério Público, diante da negativa e da necessidade da continuidade da

parceria, pautada não apenas nas autorizações, pareceres e análises realizadas por dois poderes municipais constituídos e independentes, quais sejam, Executivo e Legislativo, bem assim, diante da expressa previsão na Lei Complementar Estadual 85/99, que dispõe: *"Art. 1º. O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis.; Art. 2º. Além das funções previstas nas Constituições Federal e Estadual, na Lei Orgânica Nacional e em outras leis, incumbe, ainda, ao Ministério Público; V - manifestar-se nos processos em que sua presença seja obrigatória por lei e, ainda, sempre que cabível a intervenção, para assegurar o exercício de suas funções institucionais;"*, manifesta é a motivação para satisfação do interesse público envolvido.

É que vêm a COHAB ARAUCÁRIA e a INCORPORADORA, neste ato devidamente representados por seus respectivos representantes legais, considerando que há efetivo interesse – livre de consentimento e sem qualquer embaraço – formalizar o presente instrumento, de modo que resolvem de comum acordo celebrar o TERMO DE PARCERIA nos termos que seguem adiante.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DA FINALIDADE DO TERMO DE PARCERIA

- 1.1.** Pelo presente instrumento e nos moldes das regras legais incidentes, em especial aquelas previstos no art. 28 da Lei Federal nº 13.303/2016, as partes **COHAB ARAUCÁRIA** e **INCORPORADORA** se comprometem e convencionam firmar o presente instrumento de parceria, haja vista a existência de oportunidade de negócio contratual, para a execução de programa de incorporação de unidades residenciais no Município de Araucária/PR, tendo como objeto o desenvolvimento de incorporação, nos 2 (dois) imóveis de propriedade da **COHAB ARAUCÁRIA** à **INCORPORADORA**, para que esta última incorpore os referidos terrenos e neles execute, diretamente ou por terceiros, empreendimentos de natureza imobiliária que atendam ao interesses da **COHAB ARAUCÁRIA** e a demanda habitacional de interesse social do Município de Araucária, nos termos do Estatuto Social da **COHAB ARAUCÁRIA**.
- 1.2.** A presente parceria tem como finalidade precípua o atendimento das

necessidades habitacionais na Comarca de Araucária mediante a incorporação pela **INCORPORADORA** para a construção, direta ou por terceiros, de unidades residenciais no Município de Araucária/PR, sendo objeto do desenvolvimento da incorporação prevista no item 1.1 os seguintes imóveis de propriedade da **COHAB ARAUCÁRIA**:

1.2.1. Matrícula 44.637 do Registro de Imóveis da Comarca de Araucária: Lote de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação "A2", sítio no bairro Costeira, no Município de Araucária, sem benfeitorias, com 33.077,88 m² (trinta e três mil, setenta e sete metros e oitenta e oito decímetros quadrados), sendo 11.035,51 m² de Área de Preservação de Fundo de Vale (APFV), sem benfeitorias, confrontando-se pela frente em 22,80 metros e 46,00 metros, totalizando 68,80 metros com a Rua Carlos Vicente Zapxon, pelo lado direito em linhas quebradas de 75,00 metros e 70,00 metros com o lote A1, 136,04 metros com Rua Projetada e 66,56 metros com Gleba 04 de propriedade de Maria Elizabete Pelanda e Gleba 05 de propriedade de Maurilio Zanon; pelo lado esquerdo em 182,92 metros com a linha antiga do leito do córrego e jardim Planalto; e, finalmente pelos fundos em linhas quebradas de 104,10 metros, 49,70 metros e 23,00 metros, totalizando 176,80 metros, com a propriedade de Bernardo Lemos; *atualmente cadastrado junto ao Município de Araucária/PR pela inscrição imobiliária - 0103003860276001*, o qual estimam em R\$ 1.433.374,80 (um milhão, quatrocentos e trinta e três mil e trezentos e setenta e quatro reais e oitenta centavos), adiante denominado "VITÓRIA II";

1.2.2. Matrícula 32.052 do Registro de Imóveis da Comarca de Araucária/PR: Área de terreno urbano de forma irregular, com 67.862,34 m², (sessenta e sete mil, oitocentos e sessenta e dois metros e trinta e quatro decímetros quadrados), sítio em Costeira, Município de Araucária, sem benfeitorias, confrontando-se: ao Norte com propriedade de Albano Boltin em 53,799 metros; ao Leste em linhas quebradas de 131,303 metros, 103,704 metros, 57,201 metros, 9,799 metros e 35,001 metros com área da REPAR, e 201,238 metros com o córrego contíguo a propriedade de Kurio Furuie e 18,726 metros com o prolongamento da Rua Carlos Vicente Zapxon; a Oeste em 336,514 metros com propriedade de Herdeiros de Dionízio Zanon e 17,403 metros com o prolongamento da Rua Carlos Vicente Zapxon; ao Sul em linhas quebradas de 255,294 metros, 27,440 metros, 13,679 metros e 17,272 metros com a área remanescente de propriedade de Shiro Uchino, área esta com

instituição de servidão onerosa de passagem à Companhia de Saneamento do Paraná-SANEPAR, com 639,87 m². e 3,00 metros de largura, iniciando da estaca PV 58, azimute 296º51'26" mais 4,50 metros até a estaca PV 59, onde mediu-se 53,22 metros da estaca PV 59, azimute 296º22'24" mediu-se 83,60 metros até a estaca PV 60; da estaca PV 60; da estaca PV 60 azimute 296º22'24" mediu-se 58,60 metros até a estaca PV 61; da estaca PV 61, azimute 272º31'33" mediu-se 25,26 metros, até a estaca PV 62; da estaca PV 62 azimute 289º18'10" mediu-se 1,83 metros até o ponto final; *atualmente cadastrado junto ao Município de Araucária/PR pela inscrição imobiliária - 010300470418001*, o qual estimam em R\$ 2.691.872,82 (dois milhões, seiscentos e noventa e um mil e oitocentos e setenta e dois reais e oitenta e dois centavos); totalizando assim R\$ 4.125.247,62 (*quatro milhões, cento e vinte e cinco mil e duzentos e quarenta e sete reais e sessenta e dois centavos*), adiante denominado “VITÓRIA III”;

1.2.3. A matrícula supramencionada no item 1.2.1 foi desmembrada nas seguintes: nº **50.119, 50.120, 50.121.**

1.3 **INCORPORADORA** declara neste ato deter o conhecimento técnico necessário para o integral cumprimento do objeto previsto no item 1.1, de modo que atesta deter plenas condições operacionais, técnicas, expertise e *know-how* para o desenvolvimento da incorporação previsto neste TERMO DE PARCERIA, podendo ainda, para a fiel execução do TERMO DE PARCERIA, subcontratar parcela do objeto à terceiro, desde que não o desnature, respondendo a **INCORPORADORA** solidariamente por quaisquer atos dos subcontratados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA JUSTIFICATIVA DA COHAB ARAUCÁRIA PELA ESCOLHA DA PARCEIRA INCORPORADORA E DA INVIABILIDADE DE PROCEDIMENTO COMPETITIVO

2.1. A **COHAB ARAUCÁRIA** afirma reconhecer que a escolha da **INCORPORADORA** no presente TERMO DE PARCERIA se dá em razão das suas características particulares, vinculada ainda à oportunidade iminente de negócio definido e específico, em que se busca o aperfeiçoamento da primeira tratativa entre as partes para o fim de também atender à necessidade habitacional no Município de Araucária nas áreas dos imóveis previstos nos itens 1.2.1 e 1.2.2 deste instrumento, e que particularmente haviam sido objeto do Contrato nº 003/2015, de modo que justificada a

escolha da parceira **INCORPORADORA**, nos termos do art. 28, §3º, inc. II e §4º da Lei Federal nº 13.303/2015.

2.2. Da mesma forma, a **COHAB ARAUCÁRIA** também reconhece que diante da natureza específica do objeto do presente TERMO DE PARCERIA, em que são cedidos especificamente 2 (dois) imóveis que já foram objeto de tratativas anteriores com a **INCORPORADORA** para que esta os incorpore e neles desenvolva empreendimentos habitacionais tendentes à atender as necessidades do Município de Araucária e os interesses da **COHAB ARAUCÁRIA**, bem como diante da especificidade das obrigações e da infungibilidade dos bens imóveis objetos do presente instrumento, se está a tratar de oportunidade de negócio contratual, nos termos do art. 28, §4º da Lei Federal nº 13.303/2016.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INCORPORAÇÃO

- 3.1. Nos termos do que autoriza o art. 31 da Lei Federal nº 4.591/1964, a **INCORPORADORA**, incorporadora, deverá ser investida pela **COHAB ARAUCÁRIA**, proprietária do terreno, de mandato outorgado por instrumento público, no qual se faça menção expressa de referida Lei para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno.
- 3.2. Por meio de referido mandato a **COHAB ARAUCÁRIA** transferirá à **INCORPORADORA** domínio, posse e quaisquer outros direitos que exerce sobre eles, para que seja exercido, sob a coordenação e responsabilidade da **INCORPORADORA**, o objeto da incorporação imobiliária ora em comento.
- 3.3. Os imóveis objeto de referida incorporação, destacados nos itens 1.2.1 e 1.2.2 deste TERMO DE PARCERIA, deverão atender aos moldes do Programa Minha Casa Minha Vida (cf. anexo).
- 3.4. A **INCORPORADORA**, incorporadora, nos termos do que determina a Lei Federal nº 4.591/1964, responsabiliza-se e obriga-se pessoalmente por todos os atos que praticar na qualidade de incorporador.
- 3.5. As obrigações de incorporação do Empreendimento, recaem sobre a **INCORPORADORA**, respondendo a **COHAB ARAUCÁRIA**, quando o caso, nos termos de sua concorrência ou responsabilidade pelo eventual evento danoso ou prejuízo.

- 3.6. A **INCORPORADORA**, nesta qualidade, obriga-se a proceder ao registro do competente memorial de incorporação junto ao competente Registro Geral de Imóveis, eximindo a **COHAB ARAUCÁRIA** de qualquer responsabilidade nesse sentido.
- 3.7. A **INCORPORADORA** terá o direito de contratar, à sua única e exclusiva responsabilidade, por instrumento particular ou ainda, mediante a configuração e criação de uma Sociedade de Propósito Específico ou equivalente, sem que nesta relação haja qualquer ingerência ou necessidade de autorização prévia ou expressa da **COHAB ARAUCÁRIA**, terceiros para construção e desenvolvimento da obra.
- 3.8. A **INCORPORADORA** deverá manter indicado no local da construção, placa ou sinal indicando de maneira ostensiva seu nome como responsável pela incorporação.
- 3.9. A **INCORPORADORA** deverá mencionar, em todos os instrumentos de ajuste, a existência de ônus real ou fiscal que recaia sobre o terreno, assim como eventual ação judicial que possa comprometer a titularidade do imóvel.
- 3.10. A **INCORPORADORA** deverá explicitar em todos os ajustes preliminares que firmar com os adquirentes a existência de prazo de carência, se houver.
- 3.11. A **INCORPORADORA** deverá mencionar, nos contratos de construção, os nomes dos responsáveis pelo custeio da construção, responsabilizando-se pelo custeio das unidades não vendidas, isentando a **COHAB ARAUCÁRIA** de qualquer responsabilidade nesse sentido.
- 3.12. A **INCORPORADORA** deverá dar andamento regular as obras, informando, periodicamente, aos adquirentes e a **COHAB ARAUCÁRIA** do estado da obra;
- 3.13. A **INCORPORADORA** deverá providenciar a averbação da construção, após a concessão do “habite-se”, assim como a individualização e discriminação das unidades, seguida da instituição do condomínio.
- 3.14. Desde que respeitadas as características para enquadramento no PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA, a definição acerca das características do empreendimento e do memorial de incorporação dar-se-ão pela **INCORPORADORA** não cabendo à **COHAB ARAUCÁRIA** qualquer ingerência ou responsabilidade nesse sentido.

- 3.15. A definição acerca dos detalhes do empreendimento, fornecedores contratados, materiais utilizados, tabela de preços e quaisquer outras características do negócio dar-se-ão pela **INCORPORADORA**, não cabendo à **COHAB ARAUCÁRIA** qualquer ingerência ou responsabilidade nesse sentido.
- 3.16. Serão suportadas pela **INCORPORADORA** quaisquer pretensões de terceiros, fundadas em responsabilidade civil, bem como em razão de demandas trabalhistas, decorrente de perda, dano, custos e gastos relativos à atividade de Incorporação.
- 3.17. Diante da eventual incidência de tributos relativos ao objeto previsto no item 1.1 deste TERMO DE PARCERIA, fica expressamente avençado que cada uma das partes signatárias arcará com sua respectiva carga tributária e eventuais emolumentos incidentes sobre os imóveis objeto do distrato e incorporados novamente ao seu patrimônio.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES

- 4.1. As partes se comprometem a empregar todos os esforços na consecução do objeto do presente TERMO DE PARCERIA, descrito pormenorizadamente na CLÁUSULA PRIMEIRA, cada qual dentro das suas atribuições sociais e *expertise*, pelo que devem utilizar de seu pessoal, estrutura e conhecimento técnico próprio para o pleno atingimento dos deveres e obrigações ora descritos, bem como do interesse público incutido no presente instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA INCORPORADORA

- 5.1. É responsabilidade da **INCORPORADORA**:
 - 5.1.1. Atender ao objeto previsto neste TERMO DE PARCERIA de acordo com o que for solicitado e nas especificações estabelecidas.
 - 5.1.2. Fornecer à **COHAB ARAUCÁRIA**, sempre que solicitado todas as informações relativas ao andamento do objeto do presente TERMO DE PARCERIA.
 - 5.1.3. Comunicar por escrito à **COHAB ARAUCÁRIA**, inclusive por e-mail, caso tome conhecimento de qualquer situação que possa interferir, direta ou indiretamente, no estrito cumprimento do objeto descrito na CLÁUSULA PRIMEIRA, ou que possa causar a quaisquer das partes ou terceiros prejuízos, devendo-o fazer com a menor brevidade possível;
 - 5.1.4. Esclarecer à **COHAB ARAUCÁRIA** todas as dúvidas relativas ao objeto desenvolvido pela **INCORPORADORA** neste TERMO DE PARCERIA;

5.1.5. Manter durante toda a execução do presente TERMO DE PARCERIA a plena regularidade em relação ao recolhimento de tributos, taxas e contribuições sociais;

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DA COHAB ARAUCÁRIA

6.1. É responsabilidade da COHAB ARAUCÁRIA:

6.1.1. O fornecimento de todos os dados necessários e imprescindíveis ao desenvolvimento do objeto deste TERMO DE PARCERIA pela **INCORPORADORA**;

6.1.2. Manter permanente contato com a **INCORPORADORA**, a fim de orientá-la e informá-la de detalhes que auxiliem na execução do objeto previsto neste TERMO DE PARCERIA;

6.1.3. Envidar todos os esforços para a célere regularização e retomada da posse dos imóveis eventualmente invadidos, em especial aqueles previstos na CLÁUSULA PRIMEIRA.

6.1.4. Prontificar-se em auxiliar na resolução de eventuais problemas que venham a surgir no curso do desenvolvimento do presente TERMO DE PARCERIA.

6.1.5. Responder a qualquer solicitação de dúvidas formuladas pela **INCORPORADORA** referente ao presente TERMO DE PARCERIA, devendo para tanto fazê-lo no menor prazo possível.

6.1.6. Envidar todos os esforços no sentido de obter a decretação de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social nas áreas retomadas à propriedade da **INCORPORADORA** junto ao Município de Araucária.

6.1.7. Constitui obrigação do Município decretar a respectiva Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, nas áreas ora objeto da incorporação, e nas áreas que foram retomadas à **INCORPORADORA** após referida rescisão, sob pena de possível inviabilidade do negócio e opção da **INCORPORADORA** pelo seu desfazimento, neste último caso, sem ônus para as partes, ressalvada a responsabilidade civil. Alternativamente, em havendo permissão normativa, fica desde já estipulada que a não decretação da ZEIS poderá facultar e autorizar à **INCORPORADORA** à aquisição do potencial construtivo da área, como hipótese para viabilizar o negócio jurídico, descontando-se o valor respectivo à tal aquisição, da contrapartida dada à **COHAB ARAUCÁRIA** à título de pagamento, conforme disposto no item 7.1 deste termo.

6.1.8. A **COHAB ARAUCÁRIA** deve envidar todos os esforços no sentido de

permitir a alocação das famílias detentoras de posse (formal ou não), nos terrenos permutados e incorporados novamente a **INCORPORADORA**.

7. CLAUSULA SÉTIMA – DAS UNIDADES FUTURAS A SEREM CEDIDAS PARA A COHAB ARAUCÁRIA

- 7.1.** Considerando o interesse das partes, e em atenção à primazia do interesse público, a COHAB ARAUCÁRIA terá direito a 75 (setenta e cinco) das futuras unidades autônomas objeto da incorporação, as quais serão disponibilizadas diretamente à **COHAB ARAUCÁRIA** para que possa, seguindo seus desígnios e objetivo social, realizar a sua comercialização aos seus mutuários e outros interessados ao término da demanda destes.
- 7.2.** As unidades autônomas acima referidas serão entregues pela **INCORPORADORA** no mesmo padrão e condições das demais unidades, sem qualquer distinção, tomando por base a avaliação promovida pela CEF, no importe de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para cada unidade.
- 7.3.** A **INCORPORADORA** poderá auxiliar na comercialização das unidades cedidas a **COHAB ARAUCÁRIA**, ocasião em que o valor fruto da respectiva venda será repassado já descontado comissão de corretagem e tributos.
- 7.4.** As unidades cedidas serão, preferencialmente, destinadas de forma intercalada, até o término da totalidade das unidades cedidas, qual sejam 75 (setenta e cinco) unidades, (por exemplo: unidade 1 comercializada da incorporadora; unidade 2 comercializada da COHAB Araucária; unidade 3 comercializada da incorporadora, assim sucessivamente até o término desta forma das 75 (setenta e cinco).
- 7.5.** As unidades cedidas para a **COHAB ARAUCÁRIA**, por força deste termo, poderão ser comercializadas diretamente pela incorporadora ao mutuário, seguindo a forma do item 7.4, devendo apenas comunicar a **COHAB ARAUCÁRIA** da realização do negócio efetivo.
- 7.6.** A **COHAB ARAUCÁRIA** irá auxiliar a **INCORPORADORA** na comercialização das unidades, ofertando as unidades a sua fila de mutuários, sendo que as unidades remanescentes à oferta aos mutuários da **COHAB ARAUCÁRIA** serão comercializadas ao público em geral.
- 7.7.** A **COHAB ARAUCÁRIA**, em razão da oportunidade de negócio avençada e para melhor aproveitar o interesse público envolvido renuncia o recebimento da fração ideal sobre o imóvel, objeto de depósito em conta específica na Caixa Econômica Federal e, desde já, se compromete a ceder procuração por

instrumento público à **INCORPORADORA**, para que possa livremente movimentar a referida conta.

7.7.1. As partes estabelecem, como descrito na cláusula 7.7, a obrigação de outorga de procuração pública, por meio da qual a **COHAB ARAUCÁRIA** confere poderes à **INCORPORADORA**, ou a quem esta indicar, para movimentar a conta corrente vinculada à fração ideal do terreno, uma vez que, com a averbação do competente CVCO, o valor de cada venda realizada será integralmente repassado pela instituição financeira diretamente à proprietária do terreno, no caso, a **COHAB**.

7.7.2. A **COHAB ARAUCÁRIA**, em razão da oportunidade de negócio avençada e para conferir maior transparência e eficiência ao presente ajuste, renuncia todo e qualquer direito de movimentar a conta corrente vinculada à fração ideal do terreno, bem como, o direito de recebimento das unidades repassadas pela Instituição Financeira, sob pena de desvio de finalidade do ajuste e sujeição dos responsáveis pelo descumprimento às sanções civis e criminais dispostas na Legislação, bem como, cometimento de eventual ato de improbidade administrativa.

CLÁUSULA OITAVA – DO CUSTO DE ITBI ENVOLVIDOS COM O DISTRATO DE PERMUTA

8.1 Considerando que para a finalidade de atingir o desiderato do presente TERMO DE PARCERIA foi necessária a operacionalização de escritura pública de permuta sem torna e que, segundo o entendimento do órgão tributário, haverá incidência de novo ITBI, fica avençado que cada uma das partes signatárias arcará com sua respectiva carga tributária e eventuais emolumentos incidentes sobre os imóveis objeto do distrato e incorporados novamente ao seu patrimônio.

CLÁUSULA NONA – DOS PRAZOS DE VALIDADE, DE INÍCIO E DE TÉRMINO DAS OBRIGAÇÕES

- 9.1.** O prazo de execução e vigência do presente TERMO DE PARCERIA é de 48 (quarenta e oito) meses a contar da assinatura do presente instrumento.
- 9.2.** O transcurso do prazo para início das atividades relativas à incorporação e construção das habitações populares previstas no item 1.1 deste TERMO DE PARCERIA, fica condicionado ao atingimento das condições suspensivas exigidas pelo agente financeiro.
- 9.3.** A vigência do presente TERMO DE PARCERIA poderá ser alterada para mais

ou para menos mediante acordo entre as partes, a qualquer tempo, através de documento escrito e firmado por ambas.

- 9.4. Resta vedada a rescisão imotivada por iniciativa de qualquer uma das partes, ressalvada a hipótese de rescisão por mútuo consentimento.
- 9.5. Identificando a rescisão imotivada por qualquer uma das partes, a parte prejudicada fará jus à multa contratual prevista na CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA em seu favor, sem prejuízo da apuração de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

- 10.1. As cláusulas e condições estabelecidas neste TERMO DE PARCERIA, mormente na relação com a Caixa Econômica Federal, serão tratados em aditamento ou apostilamento a este termo pelas partes, inclusive qualquer alteração ou esclarecimento de negócio posterior, não havendo necessidade nestes casos de interveniência de nenhuma sorte, cabendo tão somente ser formalizado em documento escrito e firmado por pela **INCORPORADORA** e **COHAB ARAUCÁRIA**. Qualquer omissão ou tolerância de qualquer das partes em exigir o estrito cumprimento das obrigações ora contratadas ou em exercer qualquer direito decorrente deste TERMO DE PARCERIA não constituirão novação ou renúncia, nem afetará seu direito de exercê-lo a qualquer tempo, respeitados os prazos decadenciais e prescricionais previstos no Código Civil Brasileiro.
- 10.2. Este TERMO DE PARCERIA obriga a **COHAB ARAUCÁRIA**, a **INCORPORADORA** e todos aqueles que, porventura, sucedê-las em seus respectivos quadros sociais, em relação a todas as suas obrigações e condições, a qualquer título, de maneira irrevogável e irretratável, inclusive nos casos de eventual cessão contratual, incorporação, fusão, cisão, venda, entrada de novos sócios ou retirada dos atuais.
- 10.3. Reciprocamente, este TERMO DE PARCERIA não configura, em nenhuma hipótese, relação de exclusividade da **INCORPORADORA** para com a **COHAB ARAUCÁRIA**, estando aquela liberada para firmar contratos simultâneos, quantos forem necessários para a consecução do seu objeto social.
- 10.4. A nulidade de qualquer cláusula ou condição deste TERMO DE PARCERIA não afetará a validade ou exequibilidade das demais como um todo. Caso qualquer uma das cláusulas ou condições do presente TERMO DE PARCERIA seja considerada nula, inválida ou inexequível, as partes comprometem-se a negociar em boa-fé a substituição de referida cláusula ou condição por

outra equivalente que seja válida, eficaz e exequível.

- 10.5. O presente TERMO DE PARCERIA, juntamente com os seus anexos, consolida todas as disposições das partes sobre o objeto do presente instrumento a ser desenvolvido em conjunto, pelo que resta invalidada toda e qualquer outra disposição sobre os mesmos.
- 10.6. Por intermédio da assinatura do presente TERMO DE PARCERIA, tanto a **COHAB ARAUCÁRIA** como a **INCORPORADORA** expressam a sua inequívoca ciência de que este instrumento terá plena validade, como ato administrativo que é – independente de autorização legislativa – dando plena, geral e irrestrita quitação aos termos a permuta anterior, para nada mais reclamarem, em qualquer esfera ou foro.
- 10.7. Ainda, em eventual extinção futura da empresa pública **COHAB ARAUCÁRIA**, em que desapareça a descentralização administrativa municipal, fica desde já consignado que o presente termo não se alterará em nenhum dos seus aspectos ou cláusulas, passando imediatamente as obrigações de manutenção dos termos aqui avençados à pasta da Secretaria ao qual será incorporada a empresa.
- 10.8. Em não se alterando qualquer das condições deste termo, obriga-se o futuro gestor à manutenção de seu equilíbrio e dos instrumentos assinados em sua consequência, tais como aditivos e procurações com poderes específicos.
- 10.9. A interveniência anuência pelos agentes públicos que firmam o presente termo, os obriga a adimplir com suas condições e os obriga a não mais reclamar, em juízo ou fora dele, qualquer situação relativa ao presente termo ou ao distrato realizado entre as partes em razão da permuta anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

- 11.1. O descumprimento das cláusulas ora pactuadas sujeitará o infrator ao pagamento de multa punitiva não compensatória equivalente a 10% (dez por cento) sobre as unidades remanescentes não transferidas previstas no item 7.1 (62 unidades) de cada empreendimento, sem prejuízo de ser pleiteada indenização suplementar pela parte lesada.
- 11.2. Para fins de apuração do valor da multa prevista no item 11.1, o valor das unidades tomará como base aqueles previstos consoante a avaliação oficial da Caixa Econômica Federal.

11.3. A aplicação das multas será precedida de comunicação por escrito pela parte prejudicada, na forma da legislação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA ELEIÇÃO DO FORO

1.1. Qualquer litígio originado do presente TERMO DE PARCERIA será definitivamente resolvido em uma das Varas Cíveis do Foro da Comarca de Araucária, Paraná, Brasil.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para que produza seus legais efeitos, juntamente com duas testemunhas.

Araucária/PR, 18 de setembro de 2017.

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABILITAÇÃO DE ARAUCÁRIA – COHAB ARAUCÁRIA

FRAMX COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

D. BORCATH INCORPORADORA LTDA.

INTERVENIENTES ANUENTES:

Poder Executivo:

Prefeito do Município de Araucária

Hissam Hussein Dehaini

Secretário de Governo do Município de Araucária

Genildo Pereira Carvalho

Secretário de Urbanismo do Município de Araucária

Reginaldo Luiz dos Santos Cordeiro

Secretário de Meio Ambiente do Município de Araucária

Vitor Emanuel da Silva Cantador

Procurador Geral do Município de Araucária

Simon Gustavo Caldas de Quadros

TESTEMUNHAS:

Assinatura: _____ Assinatura: _____

Nome: _____ Nome: _____

RG: _____ RG: _____

CPF: _____ CPF: _____