



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



CONTRATO DE CREDENCIAMENTO 032 /2022

TERMO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA HABITACIONAL PARA A REALIZAÇÃO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

TERMO DE COOPERAÇÃO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO/MG E A EMPRESA FACTO ENGENHARIA E PROJETOS Tendo como finalidade o desenvolvimento de Projetos de Regularização Fundiária no âmbito desse Município.

O **MUNICÍPIO DE SÃO FRANCISCO**, Estado de Minas Gerais, com sede na Avenida Montes Claros nº 243, Centro, CEP: 39300-000 pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ: 22.679.153/0001-40, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Obras e transportes, **Sr. Conceir Damião Vieira**, inscrito no CPF nº 696.451.086-91 residente e domiciliado no povoado de travessão de Minas, na praça da Igreja, S/N no Município de São Francisco/MG, que este subscreve, denominado simplesmente de **MUNICÍPIO**; e a empresa **FACTO ENGENHARIA E PROJETOS**, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com sede na Rua Juiz de Fora, nº 150, Sala 902 SUBSL 9, Bairro Barro Preto, CEP: 30.112-003, inscrita no **CNPJ nº 34.612.442/0001-00**, neste ato representado pelo senhor **Rodrigo Greco Palmini de Souza**, portador do **CPF 102.012.246-31**, doravante denominada **COOPERANTE**, com fundamento no art. 182 da Constituição Federal, e/ou ações de Regularização Fundiária através da (Lei 13.465/2017 e Decreto 014 de 11 de março de 2021) e nos termos do Credenciamento nº 013/2021, onde celebra-se o presente Termo de Cooperação, observando as cláusulas e condições a seguir:

1. DO OBJETO

1.1 Contratação de empresa especializada para implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas necessárias à efetivação da regularização fundiárias de núcleos urbanos no Município de São Francisco/MG - **REURB ESPECIAL e/ou REURB-S - SOCIAL**

1.2. O presente Termo de Cooperação formaliza o vínculo de pessoa jurídica capacitada, sob a supervisão geral do Poder Judiciário, implementar o correto e sustentável desenvolvimento das cidades, nos termos da Lei Federal de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017 e Decreto 014/2021).

Parágrafo primeiro. Dentre as principais imediatas consequências advindas da implementação do referido projeto, destaca-se:

- I. A inclusão da parcela afetada pela marginalização à cidade formal;
- II. A possibilidade da implementação de infraestrutura nos locais de forma regular;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



- III. A possibilidade de desenvolvimento de projetos completos pela administração pública, que tornem real a captação de recursos para desenvolvimento dos locais e melhorias ambientais e urbanísticas;
- IV. A segurança jurídica dos moradores;
- V. A possibilidade de os moradores buscarem de maneira individual ou coletivas os recursos para melhoria de suas residências através de financiamento ou programas sociais para haver melhorias habitacionais;
- VI. O embelezamento da cidade e melhoramento da qualidade de vida dos locais a serem regularizados no Município;
- VII. A viabilização da correta e adequada cobrança de impostos e tributos dos moradores/lotês a serem regularizados gerando novas receitas e melhorando arrecadação municipal possibilitando o melhor reinvestimento nas próprias áreas afetadas;
- VIII. A regularização dos imóveis dos munícipes/ocupantes perante todos os órgãos administrativos pertinentes e necessários;
- IX. O atendimento às premissas ambientais, com o respeito ao meio ambiente equilibrado, como forma de defesa e preservação para as gerações futuras;
- X. O atendimento à função social da propriedade.
- XI. Melhoramento do Ordenamento e planejamento Municipal;

2. DOS DOCUMENTOS

2.1. Para todos os efeitos legais, para melhor caracterização da execução, bem como, para definir procedimentos e normas decorrentes das obrigações ora contraídas, integra este Termo, como se nele estivessem transcritos, as orientações formais e relatórios advindos das legislações vigentes e seus anexos, incluindo parecer jurídico favorável à elaboração deste Termo.

2.2. Os documentos referidos no presente item são considerados suficientes para, em complemento a este Termo, venham a definir a sua extensão e, desta forma, reger a execução do objeto contratado.

3.2. A Relação de documentos necessários para os encaminhamentos já são citados abaixo na metodologia dos serviços.

3. DA METODOLOGIA DOS SERVIÇOS:

3.1. O COOPERANTE e o MUNICÍPIO deverá atuar nos estritos termos previstos no item 1.1 *supra*.

3.2. O COOPERANTE deverá desenvolver o “*Projeto de Regularização Fundiária*”, em seus termos, de acordo com seus métodos previstos nas Legislações Pertinentes bem como em sua normatização.

3.3. O COOPERANTE conjuntamente com o MUNICÍPIO deverá definir, qual o melhor instrumento a ser utilizado para a promoção da regularização da área de intervenção seja através do ajuizamento da ação de regularização Fundiária, ou através de medidas administrativas previstas na Lei Federal 13.465/2017 de acordo com as condições locais ou das áreas a serem regularizadas, nos termos do Edital de Credenciamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS



Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

4. DO PREÇO A SER COBRADO PELA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS POR LOTE A SER REGULARIZADO:

4.1. Pela prestação dos serviços, o COOPERANTE poderá cobrar dos moradores que aderirem ao projeto, a partir da assinatura deste Termo de Cooperação Técnica Habitacional-REURB, firmado com o município de São Francisco/MG, ficando a empresa Cooperante obrigada a restituir, qualquer valor recebido a título de pagamento pelos serviços em caso de impossibilidade do efetivo registro das matrículas junto ao Registro de Imóveis, no prazo legal previsto no presente contrato, o valor de **RS 1.290,00 (mil e duzentos e noventa Reais).**

4.1.1 Os valores, descritos no item 4.1.1 poderão ser cobrados dos moradores que participarem da regularização, a critério destes, de forma parcelada, permitindo aos moradores o parcelamento em valores de parcela mensal de, no máximo, 4% (quatro por cento) dos rendimentos do núcleo familiar, sendo que em caso de comprovada impossibilidade de pagamento no percentual acima proposto, deverá a credenciada promover a flexibilização do pagamento de modo a permitir o acesso de todos ao trabalho proposto.

4.1.2 No caso de pagamento parcelado, incidirão juros de 1% (um por cento) ao mês, a partir da sétima parcela, inclusive.

4.1.3 - DA REMUNERAÇÃO E PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS:

[...]

4.1.4 O valor constante no item 4.1.1 deste edital somente poderá ser cobrado dos moradores a partir da assinatura deste Termo de Cooperação Técnica Habitacional-REURB.

4.1.5 A critério da credenciada, o registro das matrículas dos imóveis relativas aos moradores que não aderirem ao Plano de Regularização poderá ficar suspenso, desde que essa providência não seja impeditiva da conclusão dos trabalhos das demais matrículas do loteamento. Em qualquer caso, todas as demais providências deverão ser tomadas no sentido de que, quando solicitado, tanto pelo Município quanto pelo morador que decidir pelo pagamento, o registro possa ser realizado.

4.1.6 Transcorrido o prazo de 5 (cinco) anos sem a adesão do morador ao Plano de Regularização, o registro e transferência do respectivo imóvel poderá ser solicitado sem a cobrança dos valores a que alude o item 4.1, não podendo o morador, contudo, invocar isenções nos tributos, taxas administrativas, custas e emolumentos eventualmente conferidas pelo poder público àqueles que aderirem e fizerem as transferências ao tempo previsto. Após sorteio realizado pela comissão Imobiliária – **REURB ESPECIAL e/ou REURB-S - SOCIAL** e Secretaria Municipal de Obras e Transportes ficou definido que a referida empresa atuará nos seguintes Bairros:

- **Barreiro (Santa Izabel de Minas)**
- **Bom Jardim da Prata**
- **Geraldo Magela.**
- **Jardim Miliena.**
- **Quebra.**
- **São Francisco de Assis.**

5. DO PRAZO

5.1. O presente termo **vigorará por 12 (doze) meses, a contar da data de sua assinatura, podendo ser prorrogado por até 60 (sessenta) meses**, verificando a necessidade para



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS

Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



desenvolvimento de seu objeto, que visa a titulação das moradias designadas pelo Município a serem atendidas, considerando que a titulação depende de supervisão e aprovação dos órgãos responsáveis.

5.2 Vencido o termo de cooperação, acaso alguma interessada não realize a prorrogação do credenciamento, serão suspensas as autorizações para novos trabalhos/serviços, permanecendo apenas os serviços com efetiva renovação/prorrogação.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO COOPERANTE

6.1. Implantar a metodologia e os procedimentos técnicos para a implantação pelo Município ou pelos ocupantes das áreas irregulares no perímetro urbano municipal o “*Projeto de Regularização Fundiária ou da Legislação pertinente*”, com todas as exigências necessárias em todas as áreas aptas que se apresentem neste município, bem como as exigências da Lei Federal 13.465/2017, *sem ônus para o Poder Público Municipal salvo com lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos na Clausula 4.1.*

6.2. Auxiliar/orientar a administração pública e os ocupantes das áreas irregulares no desenvolvimento dos documentos necessários, das legislações específicas, das reuniões explicativas, e demais condições que se façam necessárias para o eficiente exercício e execução referente à regularização da área de intervenção;

6.3. Atender os critérios de valores determinados no Presente Termo, a ser cobrado dos moradores participantes.

6.4. Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto, apoiando e participando de todas as ações dos partícipes integrantes do trabalho ora proposto. O Município editará as leis e atos necessários ao cumprimento do objeto deste edital

6.5. O COOPERANTE é responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do presente Termo, bem como da gestão das equipes técnicas de trabalho. É responsável ainda por proporcionar ao município relatórios, modelos de documentos, mapas, memoriais, art, petições, ofícios, entre outros.

6.6. O COOPERANTE fica responsável pelos encargos decorrentes do presente Termo, tais como impostos, taxas, contribuições fiscais e para fiscais, e demais encargos de sua estrutura, oriundos da execução do que rege termo, eximindo a administração pública de toda e qualquer responsabilidade e/ou obrigação conforme elencado, posto que, tais custas estão incluídas no cômputo do valor do presente Termo.

6.7. Produzir os materiais e documentos técnicos específicos, bem como minutas de documentos necessários ao poder público para os encaminhamentos necessários junto ao cartório de Registro de Imóveis, com o objetivo de titular os moradores nas modalidades legais existentes, a fim de executar os trabalhos de regularização fundiária, tais como: mapas, memoriais, Anotação de Responsabilidade Técnica do CREA; modelos e minutas do auto de demarcação urbanística, modelo de Certificação de Regularização Fundiária, leis municipais, apresentações públicas junto aos aderentes, modelo e ordem da juntada de documentos pessoais das famílias que compõe os moradores no loteamento, afim de comprovar a posse do morador e suas compilações de dados, juntamente com as do loteamento, e de acordo com a Lei 13.465/2017. Para melhor compreender e sintetizar o compromisso e as atribuições, segue pontualmente os documentos a serem produzidos com o aval municipal:

- Produzir toda a parte Técnica e Jurídica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS



Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

- Realizar os estudos necessários para a regularização da área ou loteamento;
- Produzir os documentos necessários para serem levados ao Cartório;
- Assessorar o Município em todos os passos da regularização;
- Realizar os cadastros e juntar os documentos dos Moradores, colhendo suas assinaturas bem como dos confrontantes;
- Realizar o levantamento Topográfico de toda a área do Loteamento;
- Produzir o Mapa e memorial descritivo georeferenciado do Loteamento;
- Emitir as ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e outros documentos técnicos de engenharia atestando a veracidade das informações do Mapa e Memorial, exceto para estudos e diagnóstico sócio ambiental, caso existam nas áreas a serem regularizadas, áreas de Risco e de Preservação Permanente;
- Preparar e produzir os modelos e minutas para aval municipal de acordo com a área os seguintes documentos municipais: Demarcação Urbanística; Auto de Demarcação do Loteamento; Edital de Regularização Fundiária; Certificado de Regularização Fundiária; Projeto Lei de desafetação quando se tratar de área pública.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

7.1. Estabelecer a partir de **Portaria Municipal** a comissão municipal de regularização fundiária, contendo nesta comissão um coordenador executivo, que será o canal de comunicação entre o Cooperante e o Município para a realização cotidiana, célere dos trabalhos necessários e propostos, bem como para manter comunicação entre o público alvo objetivo da regularização fundiária e dispor dos setores internos pertinentes para fornecimento de todos os materiais e informações necessários para o desenvolvimento dos trabalhos propostos, tais como matrículas atualizadas completas das áreas bem como dos confrontantes internos e externos ao loteamento, objeto de regularização.

7.2. Avaliar, atestar ou produzir toda e qualquer documentação, legislação, normativa, atestados municipais; Realizar cronograma executivo pertinente ao poder público municipal, com sua equipe técnica e jurídica, necessários para instrumentalizar a efetiva execução do projeto ora proposto em âmbito municipal, em tempo hábil, com celeridade e presteza, de acordo com as orientações e modelos prestadas e produzidos pelo COOPERANTE, com base na metodologia oriunda do “*Projeto de Regularização Fundiária* da Lei Federal 13.465/2017, tais como Auto de Demarcação Urbanística, Declarações de Área consolidada, Certificação de Regularização Fundiária (CRF); Diagnósticos Sócio Ambiental caso for necessário, Leis de Desafetação de área caso for áreas públicas ou institucionais, Decretos regulatórios, Declarações, Execução e anuências do Projetos de Regularização Fundiária ora exposto e apresentado pela COOPERANTE afim de promover melhorias ambientais e urbanísticos, entre outros documentos pertinentes atestados por setores ou técnicos municipais nas produções realizadas pelo COOPERANTE.

7.3. Indicar as localidades ou áreas/loteamentos irregulares presentes no município, cuja intervenção seja necessária, possível e passível de ser regularizada, titulando os seus moradores, e apresentado análise e localização da área juntamente com as informações da base dos cadastros imobiliários municipais até atingir a totalidade das áreas a serem regularizadas abrangidas pelas suas matrículas imobiliárias.

7.4. Disponibilizar ao COOPERANTE gratuitamente e atualizadas todas as matrículas e certidões de inteiro teor, das áreas de intervenção, bem como suas matrículas confrontantes internas e externas ao loteamento a ser regularizado, utilizando de suas prerrogativas legais e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO MINAS GERAIS



Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40

oficiais para exercer articulação perante órgãos, departamentos, poder executivo municipal, legislativo municipal, estadual ou federal, ministério público estadual ou federal, poder judiciário; cartório de registro de imóveis da comarca, entre outros órgãos ou demais que se faça necessário para a realização objetiva e menos custosa e mais célere do trabalho ora proposto objeto desse termo de cooperação, indicando de forma precisa cada uma de tais matrículas.

7.5. Viabilizar a realização e a mobilização das reuniões explicativas com as equipes gestoras municipais e com o público alvo, objeto desse Termo de Cooperação, ou seja, pela mobilização dos moradores dos loteamentos existentes, motivando a totalidade das famílias e do loteamento para adesão do programa de regularização ora proposto, bem como firmar todos os documentos necessários para a execução das ações de Regularização Fundiária desenvolvidas no município.

7.6. Prezar pela máxima eficiência com o mínimo de custo no projeto ora proposto para todos os setores e bem como para o COOPERANTE.

7.7. Colaborar e intermediar de forma rápida e exequível as notas de exigências técnicas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis após adentrada do pedido de regularização do Loteamento e gerado o protocolo.

7.8. Não haverá ônus para o Poder Público Municipal salvo com lei Autorizadora em substituição ao pagamento dos Aderentes em forma de subsídio parcial ou integral dos valores previstos na clausula 4.1.

8. DAS PENALIDADES

8.1. As partes sujeitar-se-ão, no que couber, às penalidades previstas no ordenamento jurídico pátrio.

09. DA RESCISÃO CONTRATUAL

09.1. As partes podem rescindir unilateralmente, deste que fundamentado e justificado o presente Termo. Denunciá-lo a qualquer tempo, sendo-lhes imputadas as responsabilidades das obrigações do prazo que tenha vigido e creditando-lhes, igualmente, os benefícios adquiridos no mesmo período, tais como, valores a serem ressarcidos a partir do trabalho já realizado, o que se operacionaliza de acordo com os preceitos do ordenamento jurídico pátrio, ressaltando que toda e qualquer rescisão deve estar pautada em justificativas plausíveis sendo que o trabalho já realizado deve ser concluído, observando-se as obrigações do Cooperante e do Município.

10. DA CESSÃO OU TRANSFERÊNCIA

10.1. O presente Termo não poderá ser objeto de cessão ou transferência.

11. DO FORO CONTRATUAL

11.1. Fica eleito o foro da Comarca da Comarca de São Francisco, como competente, a fim de dirimir questões que se originem do presente Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E assim, por estarem certas e ajustadas, as partes contratantes assinam este Termo de Cooperação em 02 (duas) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Francisco/MG, 07 de Fevereiro de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO
MINAS GERAIS

Avenida Montes Claros nº 243 – Centro – CEP 39.300-000 – CNPJ 22.679.153/0001-40



Município de São Francisco
Conceir Damião Vieira

Secretario Municipal de Obras e Transportes

RODRIGO GRECO

PALMINI DE

SOUZA:10201224631

Assinado de forma digital por

RODRIGO GRECO PALMINI DE

SOUZA:10201224631

Dados: 2022.02.22 15:02:35 -03'00'

- Cooperante

FACTO ENGENHARIA E PROJETOS

CNPJ nº 34.612.442/0001-00

Rodrigo Greco Palmيني de Souza - CPF 102.012.246-31

Testemunha

Testemunha