



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

TERMO DE COOPERAÇÃO Nº 01/SEHAB/2021

TERMO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM A SECRETARIA DE HABITAÇÃO E CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA., OBJETIVANDO PARCERIA PARA IMPLANTAR EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL (Cooperativa I e II) POR MEIO DO PROJETO CASA VERDE e AMARELA e subsídio complementar do Programa CASA PAULISTA.

Considerando que o empreendimento objeto do presente termo de Cooperação era promovido pela Associação Pró-Moradia Liberdade com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida – FDS – Fundo de Desenvolvimento Social;

Considerando que desde 2016 o Município de São Bernardo do Campo, por meio de sua Secretaria de Habitação, tem intermediado acordo no sentido de que parte da demanda do empreendimento, conhecido como Cooperativa I e II, seria indicada pelo Município;

Considerando que diante das mudanças ocorridas no Programa Minha Casa Minha Vida – FDS, pela escassez de recursos financeiros por parte do Governo Federal para subsidiar o Faixa 1 de renda, houve migração do empreendimento para o novo Programa CASA VERDE AMARELA, faixas 1,5 e 2,0 de renda, com financiamento do FGTS, cabendo à empresa construtora e incorporadora substituir a entidade organizadora como agente promotor do empreendimento;

Considerando ainda que o empreendimento conta com o compromisso do Estado de São Paulo de concessão de subsídio complementar do Programa CASA PAULISTA ao desconto concedido pelo FGTS às famílias de menor renda, para complementar a capacidade de pagamento dessa demanda; e

Considerando que a incorporação e a construção estão a cargo da Construtora e Incorporadora Faleiros Ltda, é preciso que fique consignado o compromisso do agente promotor em destinar parte da demanda dos empreendimentos Residenciais Cooperativa I e II, para demanda indicada pelo Município, nos termos do acordo firmado anteriormente com a entidade promotora do referido empreendimento, cujo teor é o segue:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Pelo presente instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 46.523.239/0001-47, neste ato representada pelo Secretário da **SECRETARIA DE HABITAÇÃO – SEHAB**, Sr. **JOÃO ABUKATER NETO**, e de outro lado, a empresa **CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA.**, com sede social na Capital do Estado de São Paulo, à Rua Dr. Luiz Migliano, 1.986, 12º andar, conjunto 1213, Jardim Vasani, CEP: 05711-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.043.487/0001-03, e doravante denominada **PARTÍCIPE**, neste ato representada por seu Diretor-Presidente Sr. **Edson Carlos Faleiros**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº [REDACTED] e inscrito no CPF sob o nº [REDACTED] nos autos do Processo Administrativo nº SB.077401/2016-98, e com fulcro no § 1º do artigo 31 da Lei Municipal nº 6.953, de 22 de dezembro de 2020, resolvem firmar o presente Termo de Cooperação que mutuamente aceitam e assinam segundo as cláusulas abaixo estipuladas:

1. DO OBJETO

1.1. O Termo de Cooperação ora firmado tem como objeto parceria para implantação de Empreendimento Habitacional de Interesse Social, com o compromisso da **PARTÍCIPE** de comercializar parte das unidades habitacionais do empreendimento com demanda indicada pela Secretaria de Habitação – SEHAB.

1.2. O Empreendimento será constituído de 3 (três) Condomínios Habitacionais em terrenos situados na Estrada Particular Eiji Kikuti no bairro Cooperativa, sendo: na Área B – 01 condomínio destinado a HIS – Habitação de Interesse Social, denominado Residencial Cooperativa I com 290 UHs, com 9.737,09 m², sob número de matrícula 67.747 (fls. 13); na Área C1 – 01 condomínio destinado a HIS, denominado Residencial Cooperativa II com 420 UHs, com 13.706,01 m², sob o número de matrícula 67.748 (fls. 16); e na Área G – 01 condomínio de HMP – Habitação de Mercado Popular com 576 UHs, com 6.597,21 m², sob número de matrícula 67.752 (fls. 19), todos a serem viabilizados pelo Programa Casa Verde e Amarela – Faixa 1,5 e 2,0 de renda.

1.3. Quanto à definição das cotas de demanda para os empreendimentos de HIS, ficou definido que:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

- 1.3.1.** A demanda a ser indicada diretamente pela Prefeitura de São Bernardo do Campo compreende o encaminhamento de candidatos para 373 (trezentos e setenta e três) unidades habitacionais do Condomínio Cooperativa II;
- 1.3.2.** As demais unidades do empreendimento, 337 (trezentas e trinta e sete) serão destinadas às famílias indicadas pela Associação Pró-Moradia Liberdade, oriundas do seu quadro de associados, e pela Associação de Moradores Betel de Vila Ferreira, entre os remanescentes do atendimento habitacional do Estado de São Paulo, por intermédio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, na Vila Ferreira, neste Município.
- 1.3.3.** A relação dos aprovados pelo agente financeiro deverá ser encaminhada pela PARTÍCIPE à SEHAB, para compor cadastro de demanda atendida no Município e reaprovação de eventuais alterações no quadro de demanda, em decorrência da análise e enquadramento das pessoas encaminhadas nas condições de financiamento estabelecidas para a demanda do projeto.
- 1.4.** Quanto ao empreendimento de Habitação de Mercado Popular, fica estabelecido que a participe oferecerá Unidades Habitacionais para indicação de demanda pela SEHAB.

2. DAS RESPONSABILIDADES DA SEHAB

- 2.1.** Indicar a parcela da demanda sob sua responsabilidade para os empreendimentos vinculados ao Acordo de Cooperação, conforme as condições de financiamento estabelecidas pelo Agente Financeiro consorciadas com o subsídio do Programa Casa Paulista para a aquisição dos imóveis.
- 2.2.** Acompanhar a seleção da demanda pelo Agente Financeiro, encaminhando ao PARTÍCIPE a substituição dos candidatos não aprovados pelo agente financeiro ou não enquadrados nas condições de atendimento do Programa Casa Paulista para a concessão do subsídio.
- 2.3.** Cumprir com os acordos de concessão de incentivos e investimentos realizados com a PARTÍCIPE;
- 2.4.** Acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelos agentes parceiros;



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

2.5. Emitir Termo de Cumprimento, mediante a apresentação do protocolo de conclusão de obras e a comprovação do atendimento da demanda indicada.

2.6 A SEHAB deverá, quando solicitada, indicar o percentual da demanda estabelecido no acordo, no prazo máximo de 90 (noventa) dias. Passado esse prazo, o parceiro fica autorizado a buscar no mercado a demanda integral para o empreendimento, nos termos do parágrafo 1º do artigo 4º do Decreto 20.000 de 17 de maio de 2017.

3. DAS RESPONSABILIDADES DA PARTICIPE

3.1. A **PARTÍCIPE** se compromete a:

3.1.1. Comercializar as Unidades Habitacionais do Empreendimento Habitacional, com demanda indicada pela SEHAB, observadas as condições estabelecidas pelo agente financeiro e pelo Programa CASA PAULISTA.

3.1.2. Encaminhar à SEHAB, para assinatura do Termo de Cooperação, as condições básicas exigidas pelo agente financeiro e Programa CASA PAULISTA para a aquisição de unidade habitacional no empreendimento;

3.1.3. Analisar previamente a documentação dos candidatos, bem como a capacidade dos mesmos no acesso às condições estabelecidas para aquisição dos imóveis;

3.1.4. Encaminhar à SEHAB a relação dos candidatos credenciados pelo agente financeiro para o financiamento e os não aprovados, com esclarecimentos sobre os motivos da recusa dos candidatos;

3.1.5. Encaminhar à SEHAB solicitação de alteração no quadro de demanda, se for necessário em decorrência de análise de credenciamento ao financiamento habitacional pelo agente financeiro e CASA PAULISTA;

3.1.6. A **PARTÍCIPE** deverá apresentar, após o fechamento da demanda, relação contendo nome completo do adquirente da UH, o respectivo CPF/MF com a identificação da unidade habitacional adquirida no empreendimento objeto do presente Termo de Cooperação, conforme modelo constante no Anexo Único.

3.1.6.1 A ausência de apresentação da relação de demanda aprovada pela SEHAB ou a comercialização de unidades habitacionais para demanda em desacordo com o estabelecido



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

com a Secretaria, ensejará a imediata adoção de procedimento junto à Secretaria de Finanças, visando ao cancelamento dos benefícios em infraestrutura externa e fiscais concedidos ao empreendimento, sem prejuízo de outras sanções de natureza administrativa, cível e/ou criminal prevista na legislação.

- 3.1.7. Responder pela elaboração dos projetos, sua aprovação em todos os órgãos competentes na esfera municipal, estadual e federal, bem como, pela execução das obras até a emissão do Certificado de Conclusão.
- 3.1.8. Designar um ou mais representantes para acompanhamento do licenciamento do projeto junto à Secretaria de Planejamento e Obras Públicas - SOPE, contratação e implantação do empreendimento habitacional.
- 3.1.9. Responder às exigências estabelecidas pelos órgãos públicos envolvidos no licenciamento do empreendimento, respeitando os prazos fixados.
- 3.1.10. Afixar placa de identificação, no local de construção do empreendimento, informando sobre os incentivos construtivos de qualquer natureza concedidos pelo Município de São Bernardo do Campo para viabilizar a sua construção.

4. DA ADMINISTRAÇÃO DO TERMO

- 4.1. Caberá aos representantes indicados pela SEHAB e pela PARTÍCIPE a adoção das medidas operacionais e administrativas necessárias ao desenvolvimento das ações, de acordo com o objeto do presente Termo de Cooperação.

5. DA VIGÊNCIA

- 5.1. O presente Termo de Cooperação terá a vigência por 60 (sessenta) meses, a partir de sua assinatura, podendo ser prorrogado, extinguindo-se a partir do cumprimento das responsabilidades de ambos os parceiros.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 6.1. O presente Termo poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante prévia notificação do interessado aos demais parceiros ou rescindido pelo não cumprimento de alguma das responsabilidades dispostas.

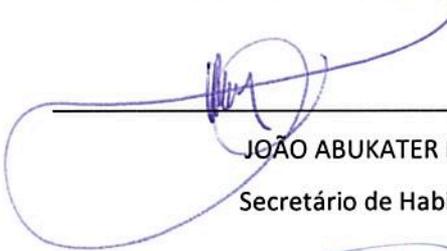


MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

- 6.2. No caso de denúncia ou rescisão, havendo pendências ou trabalhos em execução, os parceiros definirão em Termo de Encerramento de Termo de Cooperação as responsabilidades relativas à conclusão ou extinção de cada um dos trabalhos e todas as demais pendências.
- 6.3. O presente Termo de Cooperação não importa em repasse de recurso de qualquer natureza entre os signatários.

E por estarem de acordo, os parceiros assinam o presente Termo de Cooperação 02 (duas) vias de igual teor e para um só efeito na presença das testemunhas abaixo.

São Bernardo do Campo, 26 de março de 2021.



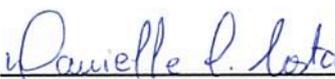
JOÃO ABUKATER NETO
Secretário de Habitação



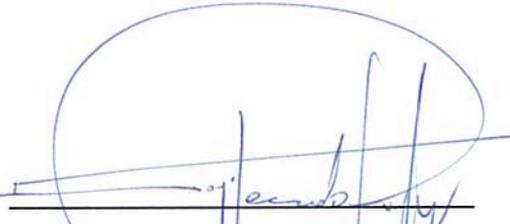
EDSON CARLOS FALEIROS
Construtora e Incorporadora Faleiros LTDA.



Testemunhas:



Nome: DANIELLE CAMPOS COSTA
RG: 



Nome: Luiz Fernando Olimpio
RG: 





MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

ANEXO ÚNICO

Declaro, sob as penas da lei (art. 299, Código Penal¹) que a **CONSTRUTORA E INCORPORADORA FALEIROS LTDA** comercializou Unidades Habitacionais para demanda que se enquadra nos limites de renda previstos na legislação municipal.

RELAÇÃO:

Nome Completo	CPF/MF	Tipo de Unidade Habitacional	Especificação da Unidade Habitacional

¹ Falsidade ideológica

Art. 299 - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

Parágrafo único - Se o agente é funcionário público, e comete o crime prevalecendo-se do cargo, ou se a falsificação ou alteração é de assentamento de registro civil, aumenta-se a pena de sexta parte.