EDITAL N.º 314/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO

CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS PF/PJ

OBJETO: Credenciamento de imóveis residenciais urbanos novos, compreendidas as unidades concluídas e em fase avançada de construção, bem como de imóveis usados, localizados no Município de Canoas/RS, aptos à eventual aquisição pelo Município para atendimento aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Reconstrução/RS (Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS), vinculado ao **Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA**, apresentados por seus proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, por seus representantes legais ou por seus procuradores devidamente constituídos, conforme o caso. O credenciamento ficará aberto por 45 dias, contados da data de publicação deste edital e será realizado por meio do endereço eletrônico https://sistemas.canoas.rs.gov.br/canoasminhacasa/entrar. Edital disponível no sítio eletrônico do município de Canoas/RS.

AIRTON SOUZA
Prefeito Municipal

EDITAL N.º 314/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO

CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS PF/PJ

Torna-se público que o MUNICÍPIO DE CANOAS, por meio da Secretaria Municipal de Licitações e Contratos – SMLC, situada na Rua Cândido Machado, nº. 429, 4º andar, Bairro Centro, CEP: 92.010-240, em Canoas/RS, realizará chamada para o credenciamento de interessados, conforme item 1 deste Edital (objeto). O presente credenciamento reger-se-á pela Lei Federal n.º 14.133, de 1º de abril de 2021, Decreto Municipal nº 171, de 24 de maio de 2021, Decreto Municipal nº 549, de 26 de dezembro de 2023, Decreto Municipal nº 199, de 7 de julho de 2026, Decreto Municipal n.º 200, de 7 de julho de 2026, Portaria nº 96/2026. Portaria nº 1416/2023, Lei nº 11.124/2025 e Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA e demais legislações pertinentes e pelas condições previstas neste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Edital é o Credenciamento de imóveis residenciais urbanos novos, compreendidas as unidades concluídas e em fase avançada de construção, bem como de imóveis usados, localizados no Município de Canoas/RS, aptos à eventual aquisição pelo Município para atendimento aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Reconstrução/RS (Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS), vinculado ao **Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA**, apresentados por seus proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, por seus representantes legais ou por seus procuradores devidamente constituídos, conforme o caso, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

2. DA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO

2.1. Da Participação

2.1.1. Os interessados deverão apresentar proposta com a indicação de sua intenção em se credenciar para a venda de imóveis.

2.1.2. O interessado que atender aos requisitos estabelecidos neste Edital e em seus anexos terá seu imóvel credenciado e poderá integrar o banco de imóveis, sem que isso implique garantia de disponibilização aos beneficiários ou de aquisição pelo Município, a qual dependerá do cumprimento das etapas e condições previstas no Termo de Referência e seus anexos.

2.1.3. No cadastramento, o interessado declarará, sem prejuízo da exigência de outras declarações previstas na legislação, que atende aos requisitos estabelecidos para o

credenciamento do imóvel e que seu requerimento está em conformidade com as exigências deste Edital.

2.1.4. A falsidade da declaração de que trata o item 2.1.3. sujeitará o interessado às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo da responsabilidade penal.

2.1.5. Caberá ao interessado em participar do credenciamento acompanhar as comunicações na plataforma eletrônica durante toda a participação no processo, responsabilizando-se pelo ônus decorrente da perda de oportunidades em razão da inobservância das mensagens emitidas pela Administração.

2.1.6. A participação no presente credenciamento implica a aceitação plena e irrevogável de todos os termos, cláusulas e condições constantes deste Edital e seus anexos, bem como a observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor e a responsabilidade pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase do procedimento.

2.2. Das Vedações

2.2.1. É vedada a participação no processo de credenciamento de pessoa física ou jurídica que:

2.2.1.1. Esteja impedida de licitar ou contratar com a administração pública municipal;

2.2.1.2. Mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou da entidade credenciante ou com agente público que desempenhe função no processo de contratação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

2.2.1.3. Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.2.1.4. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

2.2.1.5. Agente público do órgão ou entidade credenciante, direta ou indiretamente, do credenciamento ou da execução do contrato, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei Federal n.º 14.133/2021;

2.2.1.6. Não poderá participar do credenciamento o interessado com decretação de falência ou em processo de recuperação judicial ou extrajudicial, salvo mediante autorização do juízo competente, quando aplicável, sendo necessária a apresentação dos seguintes documentos:

a) Sentença de homologação do Plano de Recuperação Judicial, decisão homologatória do Plano de Recuperação Extrajudicial ou outro documento judicial equivalente que ateste a homologação e a vigência do plano, acompanhado de documentação que permita avaliar a capacidade econômico-financeira do interessado para a eventual alienação do imóvel ao Município;

b) Certidão positiva de recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede do interessado;

c) Demais documentos exigidos neste Edital e em seus anexos, pertinentes ao credenciamento do imóvel.

2.3. Da Classificação

2.3.1. Não haverá ordem de classificação, considerando que o credenciamento destina-se a formação de banco de imóveis e que a escolha será feita diretamente pelo beneficiário dentre todos os imóveis credenciados disponíveis.

3. DO CREDENCIAMENTO

3.1. Disposições Gerais

3.1.1. Para fins de credenciamento, os interessados deverão enviar, exclusivamente por meio do endereço eletrônico https://sistemas.canoas.rs.gov.br/canoasminhacasa/entrar, os documentos exigidos e demais documentos/declarações solicitados neste Edital e seus Anexos.

3.1.2. Os documentos exigidos para fins de credenciamento deverão ser apresentados de forma legível, conforme exigido neste edital e Termo de Referência.

3.1.2.1. Na falta de consignação do prazo de validade nas certidões, serão consideradas válidas pelo prazo de 30 **(trinta) dias** contados da data de sua emissão.

3.1.3. Na análise dos documentos relativos à validação do cadastro do proprietário e ao credenciamento do imóvel, o credenciante poderá sanar erros ou falhas por meio de diligência realizada pela plataforma eletrônica, conforme estabelecido no Termo de Referência e em seus anexos.

3.2. Documentação

3.2.1. Os documentos a serem apresentados para este Chamamento Público estão previstos nos Anexos III e IV do Termo de Referência.

3.3. DA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO DE CREDENCIAMENTO

3.3.1. A análise dos requerimentos de credenciamento observará a ordem cronológica de protocolo, os requisitos estabelecidos neste Edital e no Termo de Referência, em especial as condições previstas no Anexo VI do TR.

3.3.2. As diligências para saneamento, os prazos para complementação documental, as hipóteses de suspensão de prazo, o indeferimento dos requerimentos e as demais regras relativas à análise observarão o disposto no item 5.4 do Termo de Referência.

3.3.3. Os documentos exigidos para o credenciamento serão analisados pela secretaria requisitantes (SMHRF).

4. DAS HIPÓTESES DE DESCREDENCIAMENTO

4.1. O descredenciamento está previsto no item 9 do Termo de Referência.

5. DOS CRITÉRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

5.1. A escolha dos imóveis para aquisição observará a manifestação de interesse e a escolha dos beneficiários, conforme os itens 5.7, 5.8 e 5.9 do Termo de Referência, bem como os trâmites de análise e contratação junto à Caixa Econômica Federal (CEF)**.**

6. DA ASSINATURA DO CONTRATO E DO CREDENCIAMENTO

6.1. A aquisição do imóvel dependerá da escolha pelo beneficiário e da conclusão dos procedimentos administrativos e de análise junto à Caixa Econômica Federal (CEF), observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência.

6.2. A assinatura do contrato ficará condicionada à conclusão das etapas necessárias à aquisição, devendo o proprietário manter os requisitos exigidos para o credenciamento e atender às condições e aos documentos necessários à formalização da contratação, conforme o Termo de Referência.

7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei Federal n.º 14.133/2021, podendo protocolar o pedido a qualquer tempo.

7.1.1. A impugnação e o pedido de esclarecimento deverão ser realizados exclusivamente por meio do endereço eletrônico **smhrf@canoas.rs.gov.br**.

7.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial e DOMC.

7.3. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

7.3.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo agente de contratação, com publicação no DOMC.

7.4. Acolhida a impugnação, será publicada nova versão do Edital para credenciamento de interessados.

8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O edital de credenciamento poderá ser anulado, a qualquer tempo, em caso de vício de legalidade, ou revogado, por motivos de conveniência e oportunidade da Administração.

8.1.1. Na hipótese de anulação do edital de credenciamento, os instrumentos que dele resultaram ficarão sujeitos ao disposto nos art. 147 ao art. 150 da Lei nº 14.133, de 2021.

8.1.2. A revogação do edital de credenciamento não repercutirá nos instrumentos já celebrados que dele resultaram.

8.2. Todas as referências de tempo no Edital e avisos observarão o horário de Brasília – DF.

8**.3.** Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Os prazos somente terão início e vencimento em dias de expediente da Administração, ressalvados os prazos expressos em horas relativos às escolhas realizadas na plataforma eletrônica pelos beneficiários, que não dependam de análise da Administração.

8.4. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do interessado, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

8.5. Em caso de divergência entre as disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerão as deste Edital.

8.6. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sitio eletrônico do município de Canoas/RS.

8.7. Os casos omissos serão resolvidos a partir da interpretação sistemática da legislação que rege a matéria, em especial a Lei nº 14.133/2021, a Lei Complementar 123/2006 e a Constituição Federal de 1988, bem como suas eventuais regulamentações infralegais.

8.8. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

8.8.1. Anexo I - Termo de Referência;

8.8.2. Anexo II - Estudo Técnico Preliminar;

8.8.3. Anexo III - Minuta de Contrato.

Canoas, xx de xxxxxxx de 202x

AIRTON SOUZA
Prefeito Municipal

EDITAL N.º 314/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO

CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS PF/PJ

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Glossário

Para fins deste Termo de Referência e de seus anexos, os termos abaixo possuem os significados definidos neste item, quando utilizados no contexto do procedimento:

a) Credenciamento: procedimento administrativo destinado à habilitação de imóveis para integrarem o banco de imóveis, observados os requisitos estabelecidos neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e em seus anexos;

b) Banco de imóveis: conjunto de unidades habitacionais cujo credenciamento foi deferido e que permanecem registradas na plataforma eletrônica, independentemente de estarem ou não disponibilizadas aos beneficiários para manifestação de interesse;

c) Disponibilização: ato administrativo pelo qual determinado imóvel integrante do banco de imóveis é colocado no catálogo de imóveis para consulta e manifestação de interesse pelos beneficiários, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e em seus anexos;

d) Catálogo de imóveis: conjunto de unidades habitacionais integrantes do banco de imóveis que estejam efetivamente disponibilizadas aos beneficiários na plataforma eletrônica para manifestação de interesse, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos;

e) Manifestação de interesse: ato praticado pelo beneficiário mediante a indicação de até 3 (três) unidades habitacionais disponíveis, para composição de ciclo e realização de visita, não constituindo escolha da unidade habitacional para aquisição;

f) Ciclo de manifestação de interesse: período iniciado com a confirmação, pelo beneficiário, da manifestação de interesse em até 3 (três) unidades habitacionais, destinado à realização das visitas e à eventual escolha de uma unidade para prosseguimento da fase de aquisição;

g) Fila de espera: registro cronológico de beneficiários que manifestem interesse em unidade habitacional que, no momento do registro, já esteja integrada ao ciclo de manifestação de

interesse de outro beneficiário, observado o disposto neste Termo de Referência, sem integrar o limite de até 3 (três) imóveis por ciclo e sem gerar direito imediato à visita ou à escolha da unidade habitacional.

h) Escolha da unidade habitacional: ato praticado pelo beneficiário, após a realização da visita, pelo qual indica uma unidade habitacional integrante de seu ciclo para prosseguimento da fase de aquisição, não assegurando a efetivação da aquisição;

i) Fase de aquisição: etapa iniciada após a escolha da unidade habitacional pelo beneficiário, destinada às verificações administrativas, à instrução e ao encaminhamento do processo à Caixa Econômica Federal para início das avaliações necessárias à eventual aquisição do imóvel.

j) Aquisição concluída: resultado registrado na plataforma eletrônica quando efetivada a aquisição da unidade habitacional.

k) Aquisição frustrada: situação em que, após o encaminhamento do imóvel para a fase de aquisição, não se concretize a aquisição por circunstância que impeça sua conclusão, produzindo-se os efeitos previstos neste Termo de Referência conforme a causa da não conclusão;

l) Garantias remanescentes: garantias legais ou contratuais que ainda produzam efeitos em relação ao imóvel ou à unidade habitacional no momento da disponibilização ou da aquisição, conforme aplicável, independentemente de corresponderem ao prazo integral originalmente previsto;

m) Descredenciamento: ato administrativo que determina a exclusão do imóvel credenciado do banco e do catálogo de imóveis, nas hipóteses e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

n) Suficiência da oferta: condição verificada pela Administração quanto à existência de quantidade e composição suficientes de imóveis disponibilizados aos beneficiários para atendimento da demanda do Programa, observados os critérios estabelecidos neste Termo de Referência e no Anexo VI.

o) Monitoramento da oferta: acompanhamento contínuo, pela Administração, da quantidade, composição e situação dos imóveis integrantes da oferta disponibilizada aos beneficiários, em relação à demanda do Programa, para subsidiar as decisões administrativas relativas à disponibilização dos imóveis e à adoção das medidas previstas neste Termo de Referência e no Anexo VI.

1.2. Da definição do objeto

1.2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto o credenciamento de imóveis residenciais urbanos novos, compreendidas as unidades concluídas e em fase avançada de

construção, bem como de imóveis usados, localizados no Município de Canoas/RS, aptos à eventual aquisição pelo Município para atendimento aos beneficiários do Programa Minha Casa, Minha Vida – modalidade Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Reconstrução/RS (Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS), vinculado ao **Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA**, apresentados por seus proprietários, pessoas físicas ou jurídicas, por seus representantes legais ou por seus procuradores devidamente constituídos, conforme o caso, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e em seus anexos.

1.2.2. As principais características do objeto são as seguintes:

Especificação	**Descrição**
Objeto	Credenciamento de imóveis residenciais urbanos novos, em fase avançada de construção e usados.
Natureza	Credenciamento de imóveis para eventual aquisição, sem garantia de contratação.
Quantitativo estimado	**153 unidades**, conforme Estudo Técnico Preliminar e disponibilidade orçamentária do Programa.
Limite financeiro máximo por imóvel	**R$ 200.000,00**, conforme os limites estabelecidos pelo Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e demais atos normativos aplicáveis.
Recursos destinados às aquisições	**R$ 30.600.000,00**, conforme informação constante do Estudo Técnico Preliminar – ETP.

1.2.3. O valor máximo por unidade habitacional corresponde ao limite financeiro admitido pelo Programa e adotado para fins de planejamento da contratação, não constituindo preço estimado ou referência de mercado para as unidades habitacionais. O valor de cada aquisição será definido no respectivo processo de aquisição, mediante as avaliações técnica, documental e mercadológica realizadas pela Caixa Econômica Federal, observados o valor pretendido e aceito pelo proprietário, o valor aprovado na avaliação e o limite máximo estabelecido pelo Programa.

1.2.4. O quantitativo estimado de unidades habitacionais constitui mera estimativa para fins de planejamento da contratação, podendo ser ampliado ou reduzido durante a execução do Programa em razão de circunstâncias supervenientes que influenciem a demanda ou a disponibilidade de recursos. A ampliação do quantitativo poderá ocorrer quando a aquisição de imóveis por valores inferiores ao limite máximo por unidade gerar disponibilidade orçamentária suficiente para a contratação de novas unidades habitacionais, desde que haja autorização da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do

Programa, e das demais instâncias competentes do Programa, observadas as normas do Programa MCMV – modalidade FNHIS – Reconstrução/RS, a disponibilidade financeira e a legislação aplicável.

1.2.5. A redução do quantitativo poderá decorrer, entre outras hipóteses, da diminuição da demanda efetiva do Programa em razão do desenquadramento de beneficiários, de desistências, da impossibilidade de substituição de famílias ou de outras circunstâncias supervenientes que inviabilizem a aquisição da totalidade das unidades inicialmente estimadas, sem que isso gere direito à contratação da quantidade originalmente prevista.

1.2.6. As disposições deste Termo de Referência, do Edital de Credenciamento e de seus anexos deverão ser interpretadas de forma integrada e sistemática, observada a legislação aplicável e as normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, devendo eventuais divergências ser sanadas pela Administração de modo a preservar a coerência do procedimento, a isonomia entre os participantes e a finalidade da contratação.

1.3. Da classificação do objeto

1.3.1. O objeto deste credenciamento não se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Federal nº. 10.818/2021.

1.3.2. Nos termos do art. 79 da Lei nº 14.133/2021, o credenciamento de que trata este Termo de Referência constitui procedimento auxiliar destinado à formação de banco de imóveis credenciados, passíveis de aquisição pelo Município para atendimento das necessidades da Administração no âmbito do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, vinculado ao Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA, regendo-se pelas disposições deste Termo de Referência, do Edital de Credenciamento e das demais normas aplicáveis.

1.4. Da vigência do Termo de Credenciamento e do Edital de Credenciamento

1.4.1. O Termo de Credenciamento vigorará enquanto permanecerem presentes as condições que fundamentaram seu deferimento e perdurar a execução do Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS, vinculado ao Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA, extinguindo-se de pleno direito com o encerramento do Programa ou com o exaurimento de sua finalidade, independentemente de ato formal da Administração, sem prejuízo das hipóteses de descredenciamento previstas neste Termo de Referência, observado o disposto no art. 34, §§ 1º, 2º e 3º, do Decreto Municipal nº 549/2023.

1.4.2. O Edital de Credenciamento terá vigência de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da sua publicação, permanecendo disponível para o recebimento de novos requerimentos durante sua vigência.

1.4.3. O prazo de vigência do Edital poderá ser prorrogado ou o recebimento de novos requerimentos poderá ser reaberto, mediante decisão administrativa motivada, quando

necessário à execução do Programa, à formação ou recomposição da oferta de imóveis ou em razão do monitoramento da oferta e da demanda, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no Anexo VI - Critérios para Análise dos Requerimentos, Monitoramento da Suficiência da Oferta e Execução do Programa Habitacional, Disponibilização dos Imóveis, Medidas Administrativas e Disponibilização Subsidiária de Imóveis Usados**.**

1.4.4. O encerramento do prazo para recebimento de novos requerimentos **não prejudicará os requerimentos regularmente protocolados, que permanecerão registrados na plataforma eletrônica e sujeitos às condições de análise estabelecidas neste Termo de Referência e no Anexo VI.**

1.4.5. As aquisições decorrentes do presente credenciamento observarão os prazos e marcos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar e no cronograma de execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, a disponibilidade orçamentária e financeira e as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência e no Edital de Credenciamento.

1.5. Da vigência das contratações decorrentes

1.5.1. As contratações decorrentes do presente credenciamento serão formalizadas de forma individualizada, observadas a disponibilidade orçamentária e financeira, o cronograma de execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, a aprovação da Caixa Econômica Federal e as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência, não gerando o deferimento do credenciamento, a escolha da unidade habitacional pelo beneficiário, a instauração ou a instrução do processo administrativo, nem o encaminhamento do processo administrativo de aquisição à Caixa Econômica Federal, qualquer direito à efetivação da aquisição.

1.5.2. Cada contratação produzirá efeitos até o integral cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, compreendendo, conforme o caso, a formalização do instrumento de aquisição, o pagamento, a transferência da propriedade e as demais providências necessárias à conclusão da aquisição do imóvel.

1.5.3. A formalização de novas aquisições observará o prazo de execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e a vigência do Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA, bem como eventuais prorrogações ou alterações admitidas pelo agente financiador.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO, DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação e a descrição da necessidade da contratação encontram-se pormenorizadas em tópicos específicos do **Estudo Técnico Preliminar - ETP.**

3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA E ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

3.1. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada no **Estudo Técnico Preliminar - ETP**, que integra a fase preparatória da contratação.

3.2. A especificação detalhada do objeto, os requisitos técnicos dos imóveis, as condições para participação no credenciamento, os critérios de habilitação, o modelo de execução do procedimento e as demais condições necessárias à futura aquisição encontram-se disciplinados neste Termo de Referência e em seus anexos.

4. DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

4.1. Os critérios de sustentabilidade aplicáveis à presente contratação encontram-se pormenorizados no tópico "Descrição dos Requisitos da Contratação" do **Estudo Técnico Preliminar - ETP.**

4.2. Considerando as características do objeto, consistente na aquisição de unidades habitacionais que somente poderão ser contratadas quando atenderem às exigências legais, urbanísticas e ambientais aplicáveis, não se identificam critérios adicionais de sustentabilidade a serem estabelecidos neste Termo de Referência.

5. DO MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

5.1. Das etapas de execução do procedimento

5.1.1. A execução do procedimento de credenciamento observará, em linhas gerais, as seguintes etapas:

a) publicação do Edital de Credenciamento;

b) recebimento, exclusivamente por meio de plataforma eletrônica, dos cadastros do proprietário e, quando for o caso, de seu representante legal e/ou procurador e dos requerimentos de credenciamento, bem como da documentação dos imóveis e de seus respectivos proprietários;

c) análise individualizada, por 3 (três) servidores responsáveis pelo procedimento de credenciamento, da documentação apresentada, tanto relativa ao cadastro dos proprietários quanto aos imóveis, com registro das análises na plataforma eletrônica, observada a possibilidade de saneamento das informações e da documentação nas hipóteses e condições previstas neste Termo de Referência.

d) validação prévia do cadastro do proprietário e, quando for o caso, dos dados e documentos de seu representante legal e/ou procurador, antes da análise dos requerimentos de credenciamento dos imóveis;

e) deferimento do requerimento de credenciamento dos imóveis que atenderem às exigências estabelecidas neste Termo de Referência e no Edital de Credenciamento;

f) disponibilização, por meio de plataforma eletrônica, dos imóveis habilitados, observado o disposto neste Termo de Referência e os critérios estabelecidos no **Anexo VI**;

g) manifestação de interesse pelo beneficiário, mediante inclusão de até 03 (três) unidades habitacionais disponíveis na plataforma eletrônica, para composição do ciclo e realização de visita;

h) realização de visita presencial, aos imóveis que o beneficiário manifestou interesse, e escolha, pelo beneficiário, de uma unidade habitacional para prosseguimento do procedimento de aquisição;

i) instrução do processo administrativo de aquisição, incluindo o encaminhamento da documentação à Caixa Econômica Federal para realização das avaliações técnica, documental e mercadológica previstas no Programa;

j) formalização da aquisição dos imóveis aprovados, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e nas normas do Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS.

5.1.2. Para fins de instrução e operacionalização junto à Caixa Econômica Federal, os **processos administrativos de aquisição** poderão ser organizados individualmente ou em blocos contendo até 10 (dez) unidades habitacionais, observado o cronograma de execução do Programa, a conveniência administrativa e as orientações do agente operador.

5.1.3. A aquisição do imóvel permanecerá condicionada à aprovação técnica, documental e mercadológica da Caixa Econômica Federal, bem como ao atendimento das demais exigências do Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS.

5.1.4. **O proprietário não está obrigado a aceitar o valor apurado na avaliação técnica e mercadológica realizada pela Caixa Econômica Federal, podendo desistir da alienação até a formalização da contratação.**

5.1.5. **Não será efetivada a aquisição por valor diverso daquele aprovado pela Caixa Econômica Federal, não sendo devida ao proprietário qualquer indenização, compensação ou ressarcimento em razão da não concretização da aquisição.**

5.1.6. O recebimento de protocolos de credenciamento, via plataforma eletrônica, permanecerá aberto durante a vigência do Edital de Credenciamento.

5.1.7. A análise dos requerimentos, a habilitação dos imóveis e sua disponibilização aos beneficiários ocorrerão de forma contínua e concomitante ao recebimento de novos protocolos, observadas as condições estabelecidas neste Termo de Referência, em seus anexos e no Edital de Credenciamento, **ressalvadas as hipóteses e medidas administrativas expressamente previstas neste Termo de Referência e no Anexo VI.**

5.1.8. Os procedimentos operacionais, os documentos exigidos, os critérios técnicos, os prazos e as demais condições aplicáveis a cada etapa de execução serão disciplinados nos itens específicos deste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e em seus anexos.

5.2. Da plataforma eletrônica

5.2.1. O procedimento de credenciamento será realizado exclusivamente por meio de plataforma eletrônica disponibilizada pelo Município, destinada ao recebimento dos requerimentos de credenciamento, envio da documentação, gerenciamento das inscrições e disponibilização das informações necessárias à execução do procedimento.

5.2.2. A plataforma eletrônica permitirá o cadastro do proprietário e, quando for o caso, de seu representante legal e/ou procurador, bem como o cadastramento dos imóveis, a inserção e gestão da documentação exigida, o acompanhamento da situação dos cadastros, requerimentos e imóveis, o registro das solicitações e decisões administrativas, o monitoramento da execução do Programa, a disponibilização e consulta dos imóveis, a manifestação de interesse e a escolha das unidades habitacionais para aquisição, bem como a prática dos demais atos previstos neste Termo de Referência e em seus anexos.

5.2.3. Os imóveis habilitados serão disponibilizados no catálogo de imóveis da plataforma eletrônica para consulta pelos beneficiários, conforme as condições estabelecidas neste Termo de Referência e no **Anexo VI.**

5.2.4. Para subsidiar a manifestação de interesse dos beneficiários em relação às unidades habitacionais, a plataforma disponibilizará as informações relevantes sobre os imóveis, incluindo fotografias, localização, características da unidade, valor pretendido para alienação, valor do IPTU, despesas condominiais, quando houver, e, quando existentes, informações sobre garantias legais, garantias contratuais, assistência técnica (integral ou remanescente) e outros dados pertinentes ao procedimento.

5.2.5. As informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter exclusivamente informativo, destinando-se à manifestação de interesse dos beneficiários em relação às unidades habitacionais, não substituindo a visita presencial ao imóvel, que constitui etapa obrigatória para a escolha da unidade habitacional para aquisição.

5.2.6. A utilização da plataforma eletrônica não afasta a possibilidade de a Administração promover diligências, solicitar documentos complementares ou praticar outros atos necessários à adequada instrução do procedimento, observado o disposto neste Termo de Referência.

5.2.7. Todas as comunicações, notificações e solicitações da Administração relativas ao procedimento de credenciamento serão realizadas por meio da plataforma eletrônica, incumbindo ao interessado acompanhar regularmente seu cadastro e as mensagens disponibilizadas, sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância dos prazos estabelecidos.

5.3. Dos requisitos para credenciamento dos imóveis

5.3.1. Somente serão admitidos ao credenciamento os imóveis que atendam, cumulativamente, às exigências estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento, em seus anexos e nas normas aplicáveis ao Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS.

5.3.2. Constituem condições obrigatórias para o credenciamento do imóvel:

a) o atendimento aos requisitos técnicos previstos no **Anexo I - Requisitos Técnicos Mínimos para Credenciamento dos Imóveis,** o preenchimento das informações obrigatórias para o cadastro do imóvel previstas no **Anexo II - Informações Obrigatórias para o Cadastro dos Imóveis** e a apresentação da documentação prevista no **Anexo III - Documentação Obrigatória para o Credenciamento e Fase de Aquisição** deste Termo de Referência;

b) o preenchimento integral do **Requerimento Eletrônico de Credenciamento e do Termo de Ciência, Concordância e Responsabilidade**, conforme modelo constante do **Anexo IV – Modelo de Documento da Fase de Credenciamento**, por meio da plataforma eletrônica, com a respectiva assinatura eletrônica, na forma disponibilizada pela Administração;

c) apresentar condições jurídicas, registrais e documentais compatíveis com eventual aquisição pelo Município;

d) a veracidade das informações e documentos apresentados, respondendo o proprietário por sua autenticidade, atualização e regularidade;

e) a manutenção das condições de credenciamento e da regularidade do imóvel durante todo o período em que permanecer credenciado;

f) o imóvel deverá estar desocupado ou, quando ocupado, ser utilizado exclusivamente pelo proprietário, observado o disposto neste Termo de Referência e no **Anexo I**.

g) possuir valor pretendido para alienação igual ou inferior ao limite máximo admitido pelo Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e por este Termo de Referência.

h) a expressa concordância do proprietário com as condições estabelecidas neste Termo de Referência aplicáveis à eventual aquisição do imóvel, formalizada mediante assinatura eletrônica do Requerimento Eletrônico de Credenciamento e Termo de Ciência, Concordância e Responsabilidade, disponibilizado na plataforma eletrônica pela Administração, conforme modelo constante do **Anexo IV**, especialmente quanto:

- **à realização, às suas expensas, das vistorias técnicas, avaliações mercadológicas, avaliações documentais e demais procedimentos exigidos pela Caixa Econômica Federal ou por outros órgãos intervenientes para instrução do processo administrativo de aquisição;**
- **à ciência de que o valor informado para alienação do imóvel constitui valor pretendido para fins de credenciamento, permanecendo a eventual aquisição condicionada ao valor aprovado na avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal, observado o limite máximo admitido pelo Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, inexistindo direito ao pagamento de valor superior;**
- **à assunção integral, às suas expensas e sem direito a qualquer ressarcimento pela Administração ou pelo beneficiário, de todas as despesas necessárias à formalização da transferência da propriedade do imóvel em favor do beneficiário, inclusive escritura pública, custas, emolumentos registrais e demais encargos incidentes, ressalvada a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quando aplicável aos imóveis adquiridos no âmbito do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, na forma da legislação vigente;**
- **à impossibilidade de alegação futura de desconhecimento, impugnação das condições aceitas ou pretensão de revisão das obrigações assumidas em razão da participação voluntária no credenciamento.**

5.3.3. A apresentação do requerimento de credenciamento implica a declaração de que o proprietário conhece e aceita integralmente as disposições deste Termo de Referência, do Edital de Credenciamento e de seus anexos, comprometendo-se ao seu integral cumprimento.

5.3.4. A Administração poderá, sempre que necessário à adequada instrução do procedimento de credenciamento, solicitar informações, documentos, diligências ou esclarecimentos complementares, observadas as condições e os limites estabelecidos neste Termo de Referência.

5.4. Da validação prévia do cadastro do proprietário e do credenciamento dos imóveis

5.4.1. O cadastro do proprietário, incluindo, quando for o caso, os dados do representante legal e/ou procurador, será realizado exclusivamente por meio da plataforma eletrônica disponibilizada pelo Município, mediante o fornecimento das informações e a apresentação dos documentos exigidos neste Termo de Referência e em seus anexos.

5.4.1.1. Previamente à análise dos requerimentos de credenciamento dos imóveis, a Administração realizará a validação do cadastro do proprietário na plataforma eletrônica, mediante conferência dos dados cadastrais e dos documentos exigidos para o cadastro e o acesso à plataforma, incluindo, quando for o caso, os dados e documentos do representante legal e/ou procurador, registrando na plataforma o resultado da validação.

5.4.1.2. Caso sejam identificadas falhas, inconsistências, ausência de informações ou documentos passíveis de saneamento no cadastro do proprietário ou, quando for o caso, nos dados e documentos de seu representante legal e/ou procurador, a Administração solicitará a respectiva complementação por meio de diligência encaminhada pela plataforma eletrônica, concedendo o prazo de **2 (dois) dias úteis**, contado da disponibilização da diligência na plataforma. O interessado poderá solicitar, por meio da plataforma eletrônica e mediante justificativa plausível, a prorrogação do prazo, devendo informar expressamente a **quantidade de dias úteis adicionais pretendida**. O pedido deverá ser apresentado antes do término do prazo originalmente concedido, e sua apresentação tempestiva suspenderá o prazo para complementação até a decisão da Administração, que será comunicada ao interessado pela plataforma eletrônica. O indeferimento do cadastro deverá ser motivado e registrado na plataforma eletrônica e implicará o indeferimento automático dos requerimentos de credenciamento dos imóveis a ele vinculados, com registro, em cada requerimento, de que a decisão decorre do indeferimento do cadastro do proprietário.

5.4.2. O credenciamento será realizado exclusivamente por meio da plataforma eletrônica disponibilizada pelo Município, mediante apresentação de requerimento pelo proprietário do imóvel, por seu representante legal ou procurador devidamente constituído, acompanhado das informações e da documentação exigidas neste Termo de Referência e em seus anexos. Quando o credenciamento for realizado por procurador, deverá ser apresentada procuração particular com poderes específicos para a prática dos atos relacionados ao credenciamento, observado o disposto no **Anexo III**.

5.4.3. O requerimento de credenciamento poderá contemplar uma ou mais unidades habitacionais **idênticas**, pertencentes ao mesmo empreendimento e ao mesmo proprietário, observado o disposto nos **Anexos II** e **III** deste Termo de Referência.

5.4.4. Quando o requerimento compreender unidades habitacionais idênticas localizadas no mesmo empreendimento e do mesmo proprietário, poderão ser utilizadas informações descritivas e fotografias comuns, observada a individualização de cada unidade e o disposto no **Anexo II**.

5.4.5. Recebido o requerimento, a Administração procederá à análise das informações, da documentação e do atendimento aos requisitos de admissibilidade previstos neste Termo de Referência e em seus anexos, **observada a ordem cronológica de protocolo, independentemente da tipologia ou da situação da unidade habitacional e as condições de análise estabelecidas no Anexo VI.**

5.4.6. Constatada a existência de falhas, inconsistências, ausência de informações ou documentos passíveis de saneamento, a Administração solicitará ao interessado, por meio de diligência encaminhada pela plataforma eletrônica, a respectiva complementação, concedendo o prazo de **2 (dois) dias úteis**, contado da disponibilização da diligência na plataforma. O interessado poderá solicitar, por meio da plataforma eletrônica e mediante justificativa plausível, a prorrogação do prazo, devendo informar expressamente **a quantidade de dias úteis adicionais** pretendida. O pedido deverá ser apresentado antes do término do prazo originalmente concedido, e sua apresentação tempestiva suspenderá o prazo para complementação até a decisão da Administração, que será comunicada ao interessado pela plataforma eletrônica.

5.4.7. É de exclusiva responsabilidade do interessado acompanhar, durante a tramitação do requerimento de credenciamento, as comunicações, notificações e solicitações disponibilizadas na plataforma eletrônica, não podendo alegar desconhecimento para justificar o descumprimento dos prazos estabelecidos neste Termo de Referência.

5.4.8. Não será admitido o saneamento quando:

a) o requerente não possuir legitimidade para promover o credenciamento;

b) o imóvel não atender aos requisitos mínimos de admissibilidade previstos no item 5.3 deste Termo de Referência;

c) for constatada a apresentação de documento falso ou materialmente inválido.

5.4.9. O não atendimento da diligência no prazo estabelecido implicará o indeferimento do requerimento de credenciamento do imóvel. A permanência de falhas, inconsistências ou

ausência de informações ou documentos passíveis de saneamento poderá ensejar novas diligências, a critério da Administração, e, persistindo as irregularidades, o indeferimento do requerimento, sem prejuízo da apresentação de novo requerimento enquanto vigente o prazo para recebimento de novos requerimentos.

5.4.10. Verificado o atendimento das exigências estabelecidas neste Termo de Referência e em seus anexos, o imóvel terá seu requerimento de credenciamento deferido e passará a integrar o banco de imóveis credenciados do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

5.4.11. O deferimento do credenciamento produzirá os efeitos previstos no item anterior, não gerando, contudo, direito à disponibilização da unidade habitacional aos beneficiários **no catálogo de imóveis para manifestação de interesse, à escolha da unidade habitacional pelos beneficiários para aquisição ou à celebração de contrato com a Administração**, permanecendo todas essas etapas condicionadas às regras previstas neste Termo de Referência, em seus anexos e na regulamentação do Programa.

5.4.12. As unidades habitacionais com credenciamento deferido permanecerão integrando o banco de imóveis do Programa enquanto mantidas as condições do credenciamento, observado o monitoramento contínuo, as hipóteses de descredenciamento e as demais regras previstas neste Termo de Referência.

5.4.13. O proprietário, seu representante legal ou procurador poderão alterar diretamente, por meio da plataforma eletrônica, seus respectivos dados de contato, limitados a telefone, e-mail e endereço. As alterações produzirão efeitos nos cadastros, protocolos e credenciamentos vinculados ao proprietário. Os demais dados cadastrais, bem como a alteração do representante legal ou procurador, somente poderão ser modificados mediante solicitação por meio da plataforma eletrônica e aprovação da Administração.

5.5. Da definição dos imóveis passíveis de disponibilização

5.5.1. A disponibilização dos imóveis observará as diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência, a solução tecnicamente justificada no Estudo Técnico Preliminar e **os critérios de suficiência da oferta, monitoramento e medidas administrativas estabelecidos no Anexo VI.**

5.5.2. A Administração avaliará continuamente a suficiência da oferta, **inicialmente em relação aos imóveis novos concluídos e em fase avançada de construção e, quando disponibilizados imóveis usados, em relação ao universo global de imóveis disponibilizados aos beneficiários**, observando os critérios estabelecidos no **Anexo VI**, bem como o cronograma de execução do Programa e os prazos pactuados com a Caixa Econômica Federal.

5.5.3. A definição dos imóveis passíveis de disponibilização e o início de sua apresentação aos beneficiários observarão as decisões administrativas decorrentes do monitoramento previsto no **Anexo VI** e as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

5.6. Da disponibilização dos imóveis na plataforma eletrônica

5.6.1. Os imóveis passíveis de disponibilização, na forma prevista neste Termo de Referência, serão disponibilizaados na plataforma eletrônica para consulta pelos beneficiários habilitados no Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS.

5.6.2. A plataforma disponibilizará, para cada imóvel, as informações previstas no **Anexo II**, destinadas a subsidiar a decisão dos beneficiários quanto à manifestação de interesse.

5.6.3. As informações disponibilizadas na plataforma possuem caráter meramente informativo e destinam-se exclusivamente a subsidiar a manifestação de interesse e a realização da visita, não substituindo a visita presencial à unidade habitacional, que constitui etapa obrigatória para a **escolha da unidade habitacional para aquisição**.

5.6.4. A relação de imóveis disponibilizados será atualizada continuamente **durante a execução do procedimento**, mediante inclusão de novos imóveis passíveis de disponibilização, alteração da situação dos imóveis, conforme sua condição no procedimento, e retirada daqueles que, por motivo superveniente devidamente justificado, deixarem de estar disponíveis para eventual aquisição pelo Município.

5.6.5. Quando disponibilizados imóveis usados, a plataforma deverá identificá-los e apresentar as informações complementares previstas no **Anexo II**, destinadas a subsidiar a decisão informada dos beneficiários.

5.6.6. A retirada de imóvel da plataforma, por qualquer motivo superveniente devidamente justificado, não gera direito à sua manutenção no procedimento nem enseja qualquer espécie de indenização ao proprietário, observadas as disposições deste Termo de Referência.

5.7. Da manifestação de interesse pelos beneficiários

5.7.1. O acesso à plataforma eletrônica será realizado mediante usuário e senha individuais, de uso pessoal, exclusivo e intransferível, sendo de responsabilidade do beneficiário a guarda de suas credenciais de acesso e a atualização de seus dados cadastrais.

5.7.2. A Administração disponibilizará atendimento presencial para apoio operacional aos beneficiários na utilização da plataforma eletrônica, vedada qualquer interferência na manifestação de interesse, na escolha da unidade habitacional para aquisição ou em decisões de caráter pessoal do beneficiário.

5.7.3. O beneficiário poderá selecionar, dentre os imóveis disponíveis no catálogo da plataforma eletrônica, até 3 (três) unidades habitacionais para manifestar interesse e compor suas opções para visita.

5.7.4. A inclusão do primeiro imóvel iniciará o prazo de **2 (duas) horas** de reserva. Durante esse período, o beneficiário poderá incluir outros imóveis, até o limite de **3 (três)**, ou confirmar suas escolhas. A inclusão de imóveis adicionais não reiniciará nem prorrogará o prazo inicial.

5.7.5. Confirmadas as escolhas dentro do prazo previsto no subitem 5.7.4, será iniciado o ciclo de manifestação de interesse com o prazo de **5 (cinco) dias úteis** para que o beneficiário realize as visitas aos imóveis e escolha uma única unidade. O prazo será contado da confirmação das escolhas na plataforma eletrônica.

5.7.6. Caso o imóvel pretendido já integre as escolhas de outro beneficiário em ciclo ativo, a plataforma eletrônica permitirá apenas o registro de interesse em fila de espera para esse imóvel.

5.7.7. O registro de interesse em fila de espera não será contabilizado no limite de 3 (três) imóveis previsto no subitem 5.7.3 e não conferirá, por si só, direito imediato à visita ao imóvel ou ao acesso aos dados de contato do proprietário. A plataforma eletrônica informará automaticamente ao beneficiário sua posição na fila, sem identificar os demais interessados.

5.7.8. Quando chegar a vez do beneficiário na fila de espera, a plataforma eletrônica deverá notificá-lo, concedendo-lhe o prazo de **18 (dezoito) horas**, contado da disponibilização da notificação na plataforma, para incluir o imóvel em suas escolhas e confirmar a manifestação de interesse.

5.7.9. O decurso do prazo de **18 (dezoito) horas** previsto no subitem 5.7.8 sem a inclusão do imóvel nas escolhas e a confirmação da manifestação de interesse implicará a liberação do imóvel para o próximo beneficiário da fila de espera ou, na ausência de outros interessados, para nova seleção no catálogo.

5.7.10. A fila de espera será atualizada automaticamente pela plataforma eletrônica em decorrência do encerramento de ciclos, de desistências, de cancelamentos, da aquisição do imóvel ou de outros eventos que alterem sua disponibilidade. Os beneficiários serão informados sobre alterações em sua posição na fila ou sobre sua exclusão quando o imóvel deixar de estar disponível.

5.7.11. A suspensão temporária da disponibilidade de imóvel integrante de ciclo ativo não implicará o cancelamento da manifestação de interesse registrada pelo beneficiário, ficando preservada sua prioridade caso o imóvel volte a ser disponibilizado, observadas, quando aplicáveis, as regras de convocação e os prazos previstos nos subitens 5.7.8 e 5.7.9.

5.7.12. O ciclo será encerrado nas seguintes hipóteses:

I – desistência do beneficiário em relação a todos os imóveis incluídos no ciclo;

II – decurso do prazo de 2 (duas) horas previsto no subitem 5.7.4 sem a confirmação das escolhas;

III – encerramento do prazo previsto no subitem 5.7.5 sem que o beneficiário tenha escolhido um dos imóveis; ou

IV – escolha de um dos imóveis para aquisição pelo beneficiário.

5.7.12.1. Nas hipóteses dos incisos I, II e III, os imóveis reservados no ciclo serão liberados para o próximo beneficiário da fila de espera ou, na ausência de interessados em espera, para nova seleção no catálogo, podendo o beneficiário iniciar novo ciclo de escolha, observadas as regras da plataforma eletrônica.

5.7.12.2. Na hipótese do inciso IV, a escolha do imóvel para aquisição implicará o encerramento do ciclo, a liberação de todos os demais imóveis nele incluídos, estejam eles em situação de reserva ativa ou vinculados a manifestações de interesse em fila de espera, e a perda de acesso do beneficiário ao catálogo de imóveis da plataforma eletrônica, ressalvado o restabelecimento de acesso previsto no subitem 5.9.8.

5.8. Da visita e escolha do imóvel

5.8.1. O beneficiário deverá realizar visita presencial aos imóveis integrantes de seu ciclo durante o prazo de **5 (cinco) dias úteis** previsto no subitem 5.7.5.

5.8.2. Após a confirmação do ciclo, a plataforma eletrônica disponibilizará ao beneficiário e ao proprietário do imóvel, ou ao seu representante legal ou procurador devidamente constituído, as informações de contato estritamente necessárias ao agendamento da visita, observado o disposto na legislação aplicável à proteção de dados pessoais.

5.8.3. O agendamento da visita será realizado diretamente entre o beneficiário e o proprietário do imóvel, ou seu representante legal ou procurador devidamente constituído, sem intervenção da Administração, salvo quanto ao apoio operacional previsto neste Termo de Referência.

5.8.4. O proprietário ou seu representante legal ou procurador devidamente constituído deverá disponibilizar o imóvel para visita em prazo compatível com a duração do ciclo de manifestação de interesse, sob pena de adoção das medidas administrativas cabíveis, inclusive a suspensão temporária da disponibilidade do imóvel na plataforma, mediante decisão administrativa motivada, quando tal conduta comprometer a adequada execução do Programa.

5.8.5. Após a realização da visita presencial à unidade habitacional, o beneficiário poderá escolher uma das unidades habitacionais que compõem seu ciclo para encaminhamento à fase

de aquisição. Para tanto, deverá registrar na plataforma o **Documento 1 – Declaração Eletrônica de Ciência, Escolha da Unidade Habitacional e Autorização para Prosseguimento da Fase de Aquisição, conforme modelo constante do Anexo V – Modelos de Documentos da Fase de Aquisição.** Por meio da declaração, o beneficiário confirmará a realização da visita presencial e a escolha voluntária do imóvel, bem como declarará ciência das condições da unidade habitacional, das regras aplicáveis ao Programa MCMV – FNHIS – Reconstrução/RS e das obrigações decorrentes da futura aquisição, manifestando, ainda, sua autorização para o encaminhamento do imóvel à fase de aquisição.

5.8.6. O registro do **Documento 1 do Anexo V** implicará o encerramento do ciclo de manifestação de interesse e produzirá os efeitos previstos no subitem 5.7.12.2, inclusive a liberação dos demais imóveis e a perda de acesso do beneficiário ao catálogo de imóveis da plataforma eletrônica.

5.8.7. Caso o beneficiário opte por não prosseguir com nenhum dos imóveis visitados, poderá iniciar novo ciclo de manifestação de interesse, observadas as regras do subitem 5.7.12.1 e as demais disposições deste Termo de Referência.

5.8.8. A escolha da unidade habitacional pelo beneficiário não gera direito à sua aquisição, permanecendo sua efetivação condicionada ao atendimento das exigências previstas neste Termo de Referência e em seus anexos, às análises de competência da Caixa Econômica Federal e às demais condições estabelecidas pelo Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

5.9. Do encaminhamento do imóvel para aquisição

5.9.1. Formalizado o Documento 1 do Anexo V, a Administração realizará as verificações administrativas de sua competência destinadas ao encaminhamento do imóvel escolhido para a fase de aquisição.

5.9.2. A formalização do Documento 1 do Anexo V constitui manifestação definitiva de opção pelo prosseguimento da aquisição, não sendo admitido seu cancelamento por iniciativa do beneficiário após o início das verificações administrativas previstas neste item, ressalvadas as hipóteses de fato superveniente devidamente justificado ou de circunstância que inviabilize a aquisição do imóvel, desde que reconhecidas pela Administração mediante decisão motivada.

5.9.3. As verificações administrativas compreenderão, no mínimo:

a) a organização da documentação necessária ao encaminhamento do processo administrativo de aquisição;

b) a verificação do atendimento às exigências documentais previstas neste Termo de Referência e em seus anexos e da suficiência da documentação necessária à instrução e ao

encaminhamento do processo administrativo de aquisição, inclusive quanto às garantias legais, contratuais e à assistência técnica do imóvel, quando aplicáveis;

c) a adoção das diligências eventualmente necessárias.

5.9.4. Sempre que constatada, durante a fase de instrução do processo de aquisição, a necessidade de complementação de informações ou de apresentação de documentos, a Administração solicitará a respectiva complementação ao proprietário por meio dos canais de comunicação disponibilizados e registrados em seu cadastro na plataforma eletrônica, observados os prazos, procedimentos e demais condições estabelecidos neste Termo de Referência.

5.9.5. Concluídas as verificações administrativas e verificada a suficiência da documentação para a instrução do processo administrativo de aquisição, a Administração promoverá sua instauração no Sistema Eletrônico de Informações – SEI, ou outro sistema oficial que venha a substituí-lo, registrando na plataforma eletrônica o número do respectivo processo para acompanhamento dos interessados e, ao final do processo, o resultado da aquisição, como "Aquisição concluída" ou "Aquisição frustrada", com a atualização da situação do imóvel e demais efeitos decorrentes, conforme aplicável.

5.9.6. Sempre que possível, a Administração organizará os processos administrativos de aquisição em blocos contendo até 10 (dez) imóveis para encaminhamento à Caixa Econômica Federal, observado o disposto no item 5.1.2 deste Termo de Referência.

5.9.7. A partir do encaminhamento do processo administrativo de aquisição à Caixa Econômica Federal, sua instrução observará os fluxos institucionais do Município, a Lei nº 14.133/2021, as normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e a legislação aplicável.

5.9.8. Na hipótese de aquisição frustrada por circunstância não imputável ao beneficiário, será restabelecido seu acesso imediato ao catálogo de imóveis da plataforma eletrônica, permitindo-lhe iniciar novo ciclo de manifestação de interesse, desde que permaneça habilitado como beneficiário do Programa e sejam observadas as demais condições aplicáveis.

6. DAS OBRIGAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

6.1. Constituem obrigações do proprietário do imóvel credenciado, sem prejuízo de outras previstas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e na legislação aplicável:

a) manter atualizadas, exclusivamente por meio da plataforma, durante toda a vigência do credenciamento, as informações cadastrais, documentais e de contato constantes da plataforma eletrônica;

b) acompanhar regularmente a plataforma eletrônica, constituindo esta o canal oficial de comunicação com a Administração para todos os atos relacionados ao credenciamento;

c) atender, nos prazos estabelecidos, às solicitações de informações, documentos, diligências e demais comunicações realizadas pela Administração por meio da plataforma eletrônica;

d) disponibilizar o imóvel para visita dos beneficiários durante os ciclos de manifestação de interesse, em prazo compatível com a adequada execução do Programa;

e) manter o atendimento aos requisitos de credenciamento previstos neste Termo de Referência, comunicando imediatamente qualquer alteração que possa interferir na futura aquisição pelo Município;

f) comunicar à Administração, exclusivamente por meio da plataforma eletrônica, qualquer fato superveniente que altere a situação do imóvel perante o Programa, especialmente sua venda, promessa de venda, cessão de direitos, perda dos requisitos para credenciamento, indisponibilidade para alienação ou qualquer outra circunstância que impeça ou possa impedir sua futura aquisição;

g) apresentar, sempre que solicitado, a documentação necessária à instrução do processo administrativo de aquisição, observado o disposto no item 3 do **Anexo III**, no prazo estabelecido pela Administração;

h) custear todas as despesas decorrentes da(s) vistoria(s) técnica(s) realizada(s) pela Caixa Econômica Federal, exigida na fase de aquisição do imóvel, não sendo devido qualquer ressarcimento pela Administração ou pelo beneficiário;

i) comparecer pessoalmente aos atos necessários à formalização da aquisição ou fazer-se representar por procurador constituído mediante procuração pública com poderes específicos para a alienação do imóvel e prática dos atos correlatos.

j) arcar integralmente com todas as despesas necessárias à transferência da propriedade do imóvel ao beneficiário, inclusive escritura pública, custas, emolumentos registrais e demais encargos incidentes, ressalvada a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, quando aplicável aos imóveis adquiridos no âmbito do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, na forma da legislação vigente, não cabendo qualquer ressarcimento pela Administração Pública nem pelo beneficiário;

l) observar as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e nas normas aplicáveis ao Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

6.2. As comunicações previstas neste capítulo produzirão efeitos a partir de seu registro na plataforma eletrônica, competindo à Administração analisar as solicitações apresentadas e promover, quando cabível, a atualização da situação do imóvel no sistema.

6.3. O descumprimento das obrigações previstas neste capítulo poderá ensejar o descredenciamento do imóvel, observados o contraditório, a ampla defesa e as disposições deste Termo de Referência.

7. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

7.1. Constituem obrigações da Administração, sem prejuízo de outras previstas neste Termo de Referência e na legislação aplicável:

a) disponibilizar e manter em funcionamento a plataforma eletrônica destinada à operacionalização do credenciamento, da manifestação de interesse, da escolha das unidades habitacionais e da tramitação das comunicações previstas neste Termo de Referência;

b) assegurar que a plataforma eletrônica constitua o canal oficial de comunicação entre a Administração, os proprietários e os beneficiários, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Termo de Referência;

c) analisar os requerimentos de credenciamento, as solicitações, os documentos e as comunicações apresentados pelos proprietários, promovendo as diligências necessárias quando cabíveis;

d) manter atualizado o banco de imóveis credenciados e a situação de cada imóvel na plataforma eletrônica, observadas as regras estabelecidas neste Termo de Referência;

e) disponibilizar aos beneficiários, no catálogo de imóveis, apenas os imóveis aptos à manifestação de interesse, observados os critérios definidos neste Termo de Referência e em seus anexos, não implicando sua disponibilização aprovação do imóvel para aquisição, que permanecerá condicionada às avaliações técnicas, documentais e mercadológicas realizadas pela Caixa Econômica Federal e ao atendimento das demais exigências aplicáveis;

f) prestar apoio operacional aos beneficiários para utilização da plataforma eletrônica, sem interferir na manifestação de interesse, na escolha da unidade habitacional para aquisição ou em decisões de caráter pessoal;

g) instruir os processos administrativos destinados à aquisição das unidades habitacionais **escolhidas para prosseguimento da aquisição**, promovendo as verificações e providências de competência do Município;

h) encaminhar os processos administrativos à Caixa Econômica Federal, observados os critérios operacionais estabelecidos neste Termo de Referência e os procedimentos aplicáveis ao Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS;

i) promover a atualização da plataforma eletrônica em decorrência dos atos praticados no âmbito do procedimento, assegurando a rastreabilidade das informações e das alterações de situação dos imóveis;

j) observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, transparência, motivação, planejamento e demais princípios aplicáveis à execução deste procedimento.

7.2. A Administração poderá realizar diligências, solicitar esclarecimentos e exigir documentos complementares sempre que tais providências se mostrarem necessárias à adequada instrução do procedimento de credenciamento ou do processo administrativo de aquisição , observadas as regras estabelecidas neste Termo de Referência.

7.3. As decisões administrativas proferidas no âmbito deste procedimento serão motivadas e registradas na plataforma eletrônica ou no processo individual de aquisição do imóvel, sempre que cabível, assegurada a rastreabilidade dos atos praticados.

8. DAS OBRIGAÇÕES DOS BENEFICIÁRIOS

8.1. Constituem obrigações dos beneficiários habilitados no Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, sem prejuízo de outras previstas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e na legislação aplicável:

a) manter atualizados seus dados cadastrais e de contato na plataforma eletrônica;

b) acompanhar regularmente a plataforma eletrônica, constituindo esta o canal oficial de comunicação com a Administração para todos os atos relacionados ao procedimento de escolha da unidade habitacional;

c) utilizar a plataforma eletrônica mediante usuário e senha de uso pessoal, exclusivo e intransferível, responsabilizando-se pela guarda de suas credenciais de acesso;

d) realizar, por meio da plataforma eletrônica, as manifestações de interesse, a confirmação da visita e a escolha da unidade habitacional para encaminhamento à fase de aquisição, bem como as declarações, solicitações e demais atos que, nos termos deste Termo de Referência, devam ser praticados por esse meio;

e) cumprir os prazos estabelecidos neste Termo de Referência para a prática dos atos de sua responsabilidade;

f) prestar as informações e apresentar os documentos que lhe forem solicitados para instrução do processo administrativo de aquisição, nos prazos estabelecidos;

g) comunicar imediatamente à Administração, exclusivamente por meio da plataforma eletrônica, qualquer fato superveniente que possa alterar sua condição de beneficiário ou interferir na continuidade do procedimento;

h) comparecer aos atos e atender às convocações necessárias à formalização da aquisição, promovidas pelo Município, pela Caixa Econômica Federal ou por outros órgãos intervenientes, quando aplicável;

i) observar as demais condições estabelecidas neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento e nas normas aplicáveis ao Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

8.2. O descumprimento das obrigações previstas neste capítulo sujeitará o beneficiário às consequências previstas neste Termo de Referência e na legislação aplicável, podendo resultar na não conclusão do processo de escolha ou de aquisição do imóvel, bem como, quando houver comprometimento do cronograma de execução do Programa ou inviabilidade de realização de nova escolha dentro dos prazos estabelecidos, na perda do benefício, sem que disso decorra qualquer responsabilidade ou obrigação de indenizar por parte da Administração Pública.

9. DO DESCREDENCIAMENTO DOS IMÓVEIS

9.1. O imóvel poderá ser descredenciado a qualquer tempo, mediante decisão administrativa motivada, nas hipóteses previstas neste Termo de Referência.

9.2. Constituem hipóteses de descredenciamento do imóvel:

a) solicitação do proprietário, formalizada por meio da plataforma eletrônica;

b) perda superveniente dos requisitos exigidos para o credenciamento;

c) descumprimento das obrigações previstas neste Termo de Referência e seus anexos;

d) apresentação de documento falso ou materialmente inválido, sem prejuízo da apuração da responsabilidade civil, administrativa e penal, na forma da legislação aplicável;

e) reprovação das análises técnicas e/ou documentais realizada pela Caixa Econômica Federal, quando inexistente possibilidade de saneamento das irregularidades apontadas; ou

f) superveniência de fato que impeça ou inviabilize a continuidade do procedimento de aquisição do imóvel no âmbito do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

9.3. O descredenciamento implicará a exclusão do imóvel do banco de imóveis credenciados e, quando disponibilizado, do respectivo catálogo de imóveis, bem como a atualização de sua situação na plataforma eletrônica e, quando cabível, o encerramento dos processos administrativos eventualmente vinculados ao imóvel.

9.4. O descredenciamento não gera direito a qualquer indenização ou ressarcimento por parte da Administração.

9.5. O descredenciamento não impede a apresentação de novo requerimento de credenciamento durante a vigência do Edital, desde que cessada a causa que lhe deu origem, ressalvadas as hipóteses de fraude, apresentação de documento falso ou outras situações que, motivadamente, justifiquem o impedimento de novo credenciamento.

10. DA FASE DE AQUISIÇÃO

10.1. Instaurado o processo administrativo de aquisição, terão início os procedimentos destinados à formalização da aquisição do imóvel, observados os fluxos institucionais do Município, a legislação aplicável, as normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e as competências da Caixa Econômica Federal.

10.2. A fase de aquisição compreenderá a prática dos atos administrativos necessários à formalização da aquisição do imóvel, observadas as disposições deste Termo de Referência, da Lei nº 14.133/2021, das normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e dos demais atos normativos aplicáveis.

10.3. A formalização da aquisição será precedida da celebração do respectivo instrumento contratual entre o Município, o proprietário do imóvel e o beneficiário, observadas as exigências legais e regulamentares aplicáveis.

10.4. A conclusão da fase de aquisição permanecerá condicionada ao atendimento de todas as exigências legais, documentais, registrais, administrativas e operacionais aplicáveis ao procedimento, inclusive à apresentação da documentação exigida neste Termo de Referência e em seus anexos, quando cabível.

11. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

11.1. Concluídas as etapas necessárias à formalização da aquisição, o proprietário promoverá a entrega do imóvel ao beneficiário, mediante entrega das chaves e assinatura do respectivo **Documento 2 – Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional,** conforme modelo constante do **Anexo V** deste Termo de Referência.

11.2. O Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, observará o modelo constante do **Documento 2 do Anexo V** deste Termo de Referência, contemplando as especificidades aplicáveis aos imóveis novos e aos imóveis usados.

11.3. O imóvel deverá ser entregue ao beneficiário livre e desocupado de pessoas e bens, ressalvados os bens que integrem permanentemente a unidade habitacional ou que tenham sido expressamente considerados na aquisição, inexistindo ocupantes com direito de permanência no imóvel.

11.4. A assinatura do **Documento 2 do Anexo V** caracteriza a entrega da posse ao beneficiário, sem prejuízo das garantias legais aplicáveis e das responsabilidades remanescentes previstas na legislação e neste Termo de Referência.

11.5. O proprietário deverá assegurar, até a efetiva entrega da unidade habitacional ao beneficiário, a manutenção das condições de conservação, integridade e funcionamento da unidade habitacional, bem como das demais condições exigidas neste Termo de Referência, respondendo por danos, deteriorações ou desconformidades ocorridos nesse período.

11.6. Constatada, no ato da entrega, qualquer desconformidade que impeça o recebimento da unidade habitacional nas condições exigidas neste Termo de Referência, o recebimento não será formalizado. A ocorrência deverá ser registrada no processo administrativo, e o proprietário será notificado para adoção das providências necessárias, no prazo estabelecido pela Administração, sem prejuízo das medidas e penalidades previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

11.7. Constatada, no ato da entrega, ocorrência que não impeça o recebimento da unidade habitacional, mas que demande providência de responsabilidade do proprietário, a ocorrência deverá ser registrada no Documento 2 do Anexo V, e o proprietário será notificado para adoção da providência necessária, no prazo estabelecido pela Administração, sem prejuízo das medidas e penalidades previstas no instrumento contratual e na legislação aplicável.

11.8. Após a assinatura do **Documento 2 do Anexo V**, a Administração promoverá sua juntada ao respectivo processo administrativo de aquisição, para fins de instrução processual, fiscalização e demais controles administrativos pertinentes.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento ao proprietário somente será realizado após a conclusão da fase de aquisição, observadas as disposições deste Termo de Referência, da Lei nº 14.133/2021, das normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e dos demais atos normativos aplicáveis.

12.2. Constituem condições cumulativas para a realização do pagamento:

a) a comprovação da transferência da propriedade do imóvel em favor do beneficiário, mediante o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente;

b) o desbloqueio dos recursos financeiros destinados à aquisição na Plataforma Transferegov.br ou sistema que venha a substituí-la;

c) o atendimento das demais exigências legais e administrativas aplicáveis à conclusão da fase de aquisição.

12.3. O pagamento será realizado exclusivamente ao proprietário do imóvel ou ao seu representante legal ou procurador devidamente constituído, observado o disposto no **Anexo III** deste Termo de Referência, após o cumprimento das condições previstas neste item.

12.4. O cumprimento das condições previstas neste item não afasta a observância dos procedimentos administrativos, orçamentários, financeiros e de controle interno aplicáveis à realização da despesa pública.

13. DAS GARANTIAS E DA ASSISTÊNCIA TÉCNICA

13.1. Os imóveis novos, compreendidos os imóveis concluídos e aqueles credenciados em fase avançada de construção, adquiridos por meio deste credenciamento permanecerão sujeitos às garantias legais e contratuais aplicáveis, bem como às obrigações de assistência técnica de responsabilidade do construtor, incorporador ou de quem legalmente as deva prestar, observada a legislação vigente.

13.2. Tratando-se de imóvel usado que ainda disponha, total ou parcialmente, de garantias legais ou contratuais remanescentes, o beneficiário sucederá o proprietário no exercício dos direitos delas decorrentes, observado o disposto na legislação aplicável.

13.3. Tratando-se de imóvel usado que não disponha de garantias legais ou contratuais remanescentes, o beneficiário será previamente informado, por meio da plataforma eletrônica, acerca dessa condição e confirmará sua ciência por ocasião do **Documento 1 e do Documento 2 constantes do Anexo V**, assumindo, após a aquisição, a responsabilidade pelas despesas decorrentes da manutenção, conservação e adequações da unidade habitacional.

13.4. As declarações de ciência relativas às garantias, à assistência técnica e às responsabilidades do beneficiário constarão do **Documento 1 e do Documento 2 integrantes do Anexo V** deste Termo de Referência, observadas as especificidades de cada modalidade de imóvel.

14. DO CONTROLE E DA FISCALIZAÇÃO

14.1. Compete à Administração acompanhar, controlar e fiscalizar a execução do procedimento previsto neste Termo de Referência, desde a apresentação do requerimento de credenciamento até o encerramento da fase de aquisição, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento de suas disposições.

14.2. No exercício das atividades de controle e fiscalização, a Administração poderá, a qualquer tempo:

a) realizar diligências para verificação das informações e documentos apresentados;

b) solicitar documentos, informações ou esclarecimentos complementares;

c) promover vistorias e inspeções, quando necessárias à adequada instrução do procedimento e no âmbito de suas competências;

d) determinar a atualização de informações constantes na plataforma eletrônica; e

e) adotar as medidas administrativas previstas neste Termo de Referência nas hipóteses de descumprimento de suas disposições.

14.3. A fiscalização exercida pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do proprietário pela veracidade das informações prestadas, pela regularidade do imóvel, pela autenticidade da documentação apresentada e pelo cumprimento das obrigações assumidas no credenciamento.

14.4. As atividades de controle e fiscalização previstas neste item não afastam as competências legalmente atribuídas aos órgãos de controle, à Caixa Econômica Federal e aos demais órgãos intervenientes na execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS.

15. DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

15.1. O tratamento dos dados pessoais realizado no âmbito deste credenciamento observará as disposições da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), e demais normas aplicáveis.

15.2. Os dados pessoais coletados serão utilizados exclusivamente para as finalidades relacionadas ao credenciamento dos imóveis, à disponibilização das unidades habitacionais, à manifestação de interesse e à escolha da unidade habitacional para aquisição pelo beneficiário, à instrução da eventual aquisição, à execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e ao cumprimento de obrigações legais e administrativas da Administração Pública.

15.3. O proprietário e o beneficiário declaram ciência de que seus dados pessoais poderão ser compartilhados com órgãos e entidades públicas, com a Caixa Econômica Federal e com outros agentes intervenientes, sempre que necessário à execução do Programa, ao atendimento de exigências legais ou ao exercício das competências institucionais dos órgãos envolvidos.

15.4. A Administração adotará as medidas administrativas e técnicas razoáveis destinadas à proteção dos dados pessoais tratados no âmbito deste credenciamento, observados os princípios e as diretrizes estabelecidos na legislação aplicável.

15.5. A apresentação do requerimento de credenciamento e a utilização da plataforma eletrônica implicam ciência quanto ao tratamento dos dados pessoais necessário à execução do objeto deste Termo de Referência.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Dúvidas relativas ao conteúdo deste Termo de Referência, de seus anexos, do Edital de Credenciamento e ao procedimento poderão ser encaminhadas ao endereço eletrônico smhrf@canoas.rs.gov.br.

16.2. Durante as fases de credenciamento, disponibilização, manifestação de interesse e escolha da unidade habitacional para aquisição, a plataforma eletrônica será o meio oficial de registro, comunicação e acompanhamento dos atos praticados.

16.3. A plataforma eletrônica poderá enviar avisos automáticos por e-mail ou outros meios de comunicação, destinados exclusivamente a alertar os usuários sobre comunicações ou providências pendentes. Esses avisos não substituem as comunicações realizadas na plataforma, não produzem efeitos para fins de ciência, contagem de prazos ou prática de atos, nem afastam a responsabilidade do interessado de acompanhar diretamente na plataforma as comunicações e adotar as providências necessárias.

16.4. Após o encaminhamento do imóvel para a fase de aquisição, as comunicações e os atos administrativos relacionados ao procedimento passarão a observar os fluxos administrativos institucionais da Administração, podendo ocorrer por meio do Sistema Eletrônico de Informações (SEI), correio eletrônico institucional ou outros meios oficiais de comunicação.

16.5. Eventual indisponibilidade da plataforma eletrônica que impeça a prática de atos pelos usuários será disciplinada pela Administração mediante divulgação nos canais oficiais, podendo ser prorrogados os prazos afetados ou adotadas outras medidas necessárias à preservação da igualdade entre os participantes e da regularidade do procedimento.

16.6. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os seguintes anexos:

- **Anexo I** – Requisitos Técnicos Mínimos para Credenciamento dos Imóveis;
- **Anexo II** – Informações Obrigatórias para o Cadastro dos Imóveis;
- **Anexo III** – Documentação Obrigatória para o Credenciamento e Fase de Aquisição;
- **Anexo IV** – Modelo de Documento da Fase de Credenciamento;
- **Anexo V** – Modelos de Documentos da Fase de Aquisição;
- **Anexo VI** – Critérios para Análise dos Requerimentos, Monitoramento da Suficiência da Oferta e Execução do Programa Habitacional, Disponibilização dos Imóveis, Medidas Administrativas e Disponibilização Subsidiária de Imóveis Usados.

16.7. Os casos omissos serão decididos pela Administração, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021, da legislação aplicável ao Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS e dos demais atos normativos pertinentes.

_____

Carolina R. de O. Modesto Zart

Arquiteta e Urbanista – CAU/RS A45070-7

Matrícula: 124356

Profissional Responsável pela elaboração do Termo de Referência

_____

Fabiano Siqueira
Secretário Municipal de Habitação e Regularização Fundiária

Matrícula: 128219

ANEXO I DO TERMO DE REFERÊNCIA
REQUISITOS TÉCNICOS MÍNIMOS PARA CREDENCIAMENTO DOS IMÓVEIS

1. Finalidade

1.1. O presente Anexo estabelece os requisitos técnicos mínimos para credenciamento dos imóveis, observadas as disposições deste Termo de Referência, do Edital de Credenciamento, da legislação aplicável e das normas do **Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS**.

1.2. Os requisitos previstos neste Anexo serão verificados mediante análise das informações prestadas pelo proprietário, da documentação apresentada, das fotografias obrigatórias e das declarações firmadas eletronicamente, não substituindo a vistoria técnica a ser realizada pela Caixa Econômica Federal ou por outros órgãos competentes na fase de aquisição.

1.3. O deferimento do credenciamento não implica reconhecimento, certificação, aprovação técnica ou aceitação definitiva das condições físicas, estruturais, de habitabilidade, de conservação ou de segurança da edificação, nem aceitação do valor pretendido pelo proprietário, permanecendo a eventual aquisição condicionada ao atendimento das exigências do **Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS**, à aprovação em vistoria técnica e à avaliação do imóvel pela Caixa Econômica Federal, sem prejuízo da análise documental, urbanística, registral e da verificação dos requisitos de elegibilidade realizada pela Administração Municipal.

1.4. A Administração poderá solicitar esclarecimentos, documentos ou diligências complementares, quando necessários à adequada instrução do procedimento, observado o disposto neste Termo de Referência.

2. Requisitos de Elegibilidade do Imóvel

2.1. Somente poderão ser credenciados imóveis que atendam, cumulativamente, às disposições do Termo de Referência e seus anexos, do Edital de Credenciamento e da legislação aplicável.

2.2. O imóvel deverá destinar-se exclusivamente à finalidade residencial e atender às condições legais vigentes para sua utilização.

2.3. O imóvel deverá estar localizado no município de Canoas/RS, em área urbana regularmente constituída, dotada de infraestrutura básica, compreendida, no mínimo, pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, solução de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

2.4. Não serão admitidos imóveis cuja localização ou condição territorial seja incompatível com sua eventual aquisição, em razão de restrições legais, urbanísticas, ambientais ou

administrativas vigentes, ou por se situarem em áreas de risco geológico, hidrológico ou de inundação, ainda que o imóvel tenha sido regularmente aprovado ou licenciado em momento anterior à instituição dessas restrições ou à identificação da situação de risco.

2.5. No caso de imóveis usados, o imóvel deverá estar desocupado ou, quando ocupado, a ocupação deverá ocorrer exclusivamente pelo proprietário vendedor.

2.6. O imóvel deverá apresentar situação jurídica e registral compatível com sua eventual aquisição, observada a documentação prevista no **Anexo III**.

2.7. A unidade habitacional concluída (nova ou usada) deverá possuir matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo sua situação física e jurídica corresponder às informações constantes da respectiva matrícula, incluindo, mas não se limitando, à inexistência de ampliações, reformas, construções acessórias, acréscimos de área, subdivisões, unificações ou quaisquer outras alterações que não tenham sido regularmente aprovadas pelos órgãos competentes e devidamente refletidas na matrícula do imóvel. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, será observado o estágio registral em que se encontre regularmente o empreendimento, inclusive quanto à individualização das unidades, e a documentação prevista no Anexo III deste Termo de Referência.

3. REQUISITOS TÉCNICOS DA EDIFICAÇÃO

3.1. Composição mínima da unidade habitacional

3.1.1. A unidade habitacional deverá ser composta, no mínimo, por sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço, admitindo-se a integração entre os ambientes, desde que preservadas a funcionalidade e a destinação residencial da unidade, vedada a integração dos dormitórios e do banheiro aos demais ambientes.

3.1.2. A edificação deverá estar integralmente concluída e apta à ocupação imediata, vedada a necessidade de execução de obras, instalações ou complementações físicas pelo beneficiário para sua utilização como moradia, ressalvada a hipótese de unidade habitacional em fase avançada de construção, observado o disposto no item 4 deste Anexo.

3.2. Sistema construtivo e requisitos gerais da edificação

3.2.1. O sistema construtivo da edificação deverá atender às normas técnicas aplicáveis e, quando utilizado sistema construtivo inovador sujeito à avaliação técnica, possuir Documento de Avaliação Técnica – DATec vigente, emitido no âmbito do Sistema Nacional de Avaliações Técnicas – SiNAT, ou outro documento equivalente exigido pela regulamentação aplicável.

3.2.2. A edificação deverá possuir fundações, estrutura, elementos de vedação, cobertura e

demais componentes permanentes integralmente executados, apresentando condições aparentes de estabilidade, segurança, estanqueidade, utilização e manutenibilidade.

3.2.3. A edificação deverá dispor de sistema de reservação de água potável, individual ou coletivo, conforme a tipologia da edificação, suficiente ao abastecimento da unidade habitacional, executado em conformidade com o projeto aprovado, a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

3.2.4. As instalações elétricas, de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e, quando previsto, de gás, deverão estar integralmente executadas, interligadas às respectivas redes ou sistemas regularmente adotados e em funcionamento.

3.2.5. Todos os elementos construtivos, revestimentos e acabamentos definitivos, componentes, equipamentos e instalações permanentes da edificação deverão ser próprios para a destinação residencial da unidade, estar integralmente instalados, íntegros e em condições de funcionamento.

3.3. Ambientes e elementos complementares

3.3.1. Os ambientes, elementos construtivos, revestimentos, acabamentos, equipamentos e áreas complementares não compreendidos na composição mínima da unidade habitacional, tais como corredores, circulações, escadas, sacadas, varandas, garagens, vagas de estacionamento, áreas de uso comum, elevadores e demais componentes existentes, deverão apresentar condições de segurança, conservação, funcionamento e acessibilidade compatíveis com sua finalidade, observadas as normas técnicas e a legislação vigente. Quando integrarem a área privativa da unidade habitacional, aplicam-se integralmente as disposições do subitem **3.1.2**.

3.3.2. Quando existentes, os equipamentos, instalações e sistemas próprios da tipologia da edificação deverão estar integralmente instalados, íntegros e em condições de funcionamento.

3.4. Matriz de Especificações Técnicas Mínimas da Unidade Habitacional[5]

Ambiente	Piso	Paredes	Teto	Esquadrias	Instalações	Componentes, equipamentos permanentes e esperas obrigatórias
Sala	Revestimento definitivo	Acabamento definitivo	Acabamento definitivo	Portas e janelas com acabamento definitivo, ferragens, dispositivos de fechamento e vidros nas janelas	Elétrica	Interruptor, tomadas e lâmpada ou dispositivo de iluminação integrado
Dormitórios	Revestimento definitivo	Acabamento definitivo	Acabamento definitivo	Portas e janelas com acabamento definitivo, ferragens, dispositivos de fechamento e vidros nas janelas	Elétrica	Interruptor, tomadas e lâmpada ou dispositivo de iluminação integrado
Cozinha	Revestimento definitivo impermeável	Acabamento definitivo em toda a superfície das paredes, com revestimento impermeável na área da pia e do fogão	Acabamento definitivo	Portas e janelas com acabamento definitivo, ferragens, dispositivos de fechamento e vidros nas janelas [1]	Elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e gás [4]	Pia, torneira, válvula, sifão, interruptor, tomadas, lâmpada ou dispositivo de iluminação integrado, espera para fogão, espera para geladeira [3]
Banheiro	Revestimento definitivo impermeável	Acabamento definitivo em toda a superfície das paredes, com revestimento impermeável na área do box	Acabamento definitivo	**Portas e janelas com acabamento definitivo, ferragens, dispositivos de fechamento e vidros nas janelas [1,2]**	Elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário	Vaso sanitário, assento sanitário, sistema de descarga, lavatório, torneira, válvula, sifão, chuveiro, registro de pressão, ralo, interruptor, tomada e lâmpada ou dispositivo de iluminação integrado
Área de serviço	Revestimento definitivo impermeável	Acabamento definitivo em toda a superfície das paredes, com revestimento impermeável na área do tanque	Acabamento definitivo	Portas e janelas com acabamento definitivo, ferragens, dispositivos de fechamento e vidros nas janelas [1,2]	Elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário	Tanque, torneira, válvula, sifão, interruptor, tomada, lâmpada ou dispositivo de iluminação integrado e espera para máquina de lavar roupas [3]

[1] **Conforme subitem 3.5.6.** [2] **Conforme subitem 3.5.7.** [3] **Conforme subitem 3.5.8.** [4] **Conforme subitem 3.5.9.** [5] **Conforme subitem 3.5.10.**

3.5. Observações Gerais

3.5.1. Considera-se revestimento definitivo de piso aquele integralmente executado, firmemente assentado e apto à utilização normal da edificação, não sendo admitidos contrapiso, base de regularização, superfícies inacabadas ou soluções provisórias.

3.5.2. Considera-se acabamento definitivo o tratamento final permanente das superfícies aparentes e dos componentes da edificação, compatível com o material empregado, integralmente executado, compreendendo, conforme o caso, pintura, verniz, anodização, pintura eletrostática ou outro acabamento próprio do material utilizado.

3.5.3. Considera-se revestimento impermeável aquele executado com material apropriado para impedir a penetração de umidade nas superfícies das áreas molhadas, compatível com o ambiente e integralmente concluído.

3.5.4. Salvo disposição específica em contrário, todos os elementos construtivos, revestimentos, acabamentos, esquadrias, componentes, equipamentos, acessórios, instalações e esperas previstos neste Anexo deverão apresentar-se integralmente executados, instalados, íntegros, em boas condições de conservação e em funcionamento.

3.5.5. A unidade habitacional deverá dispor de **registro de gaveta ou dispositivo equivalente** que permita o fechamento do abastecimento de água para fins de manutenção das instalações hidráulicas, em local acessível e de acordo com a solução técnica adotada e as normas técnicas aplicáveis.

3.5.6. Quando a concepção arquitetônica da unidade habitacional prever ambientes integrados, será admitido o compartilhamento de portas e janelas entre esses ambientes, desde que preservadas as condições de iluminação, ventilação, funcionalidade e atendimento à legislação e às normas técnicas aplicáveis.

3.5.7. Quando a legislação edilícia ou as normas técnicas aplicáveis admitirem solução técnica alternativa para ventilação ou iluminação de determinado ambiente, esta poderá substituir o requisito correspondente previsto neste Anexo, desde que assegurada a mesma finalidade e observados os respectivos requisitos legais.

3.5.8. Considera-se **espera** a infraestrutura necessária ao adequado funcionamento do respectivo equipamento, observadas sua natureza, a solução técnica adotada e as normas técnicas aplicáveis.

3.5.9. Quando previsto sistema de abastecimento de gás na unidade habitacional, as instalações e a respectiva espera deverão estar integralmente executadas, observadas a legislação e as normas técnicas aplicáveis.

3.5.10. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, as exigências previstas no item 3.4 deverão ser integralmente atendidas quando da conclusão da unidade, observado, para fins de credenciamento, o atendimento aos requisitos específicos

estabelecidos no item 4 deste Anexo.

4. Dos requisitos específicos para unidades habitacionais em fase avançada de construção

4.1. Para os fins deste Termo de Referência, considera-se unidade habitacional em fase avançada de construção aquela que possua, no mínimo, no ato do credenciamento, estrutura, alvenarias e cobertura integralmente executadas, observado o atendimento dos demais requisitos previstos neste item.

4.2. Poderão ser credenciadas unidades habitacionais em fase avançada de construção, desde que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – **apresentarem estrutura, alvenarias e cobertura integralmente concluídas;**

II – **demonstrarem viabilidade de conclusão da obra, obtenção da documentação necessária à aquisição e transferência da propriedade ao beneficiário no prazo máximo de 6 (seis) meses, contados da assinatura do contrato de compra e venda, compreendendo a entrega da unidade habitacional concluída, regularizada, habitável e apta ao registro, observado o cronograma de execução do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS;**

III – **possuírem todas as licenças, alvarás, aprovações e demais atos administrativos exigíveis para a continuidade e conclusão da obra;**

IV – **possuírem responsável técnico regularmente habilitado pela execução da obra;**

V – **atenderem aos demais requisitos técnicos aplicáveis às unidades habitacionais novas, ressalvadas apenas as exigências cuja comprovação seja materialmente incompatível com o estágio de execução da obra.**

4.3. A documentação destinada à comprovação do atendimento dos requisitos previstos neste item observará o disposto no **Anexo III** deste Termo de Referência.

Processo n.º 26.0.000050893-3

ANEXO II DO TERMO DE REFERÊNCIA

INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS PARA O CADASTRO DOS IMÓVEIS

1. FINALIDADE

1.1. Este Anexo estabelece as informações obrigatórias a serem prestadas no cadastramento eletrônico das unidades habitacionais destinadas ao credenciamento previsto neste Termo de Referência.

1.2. As informações previstas neste Anexo serão disponibilizadas na plataforma eletrônica por meio de campos específicos para preenchimento, seleção de opções, anexação de documentos ou outros recursos compatíveis com sua natureza.

2. INFORMAÇÕES DO PROPRIETÁRIO

2.1. O cadastro deverá conter, no mínimo, as seguintes informações do proprietário da unidade habitacional:

I – nome completo ou razão social;

II – CPF ou CNPJ;

III – endereço completo para correspondência (logradouro, número, complemento, bairro, município, UF e CEP);

IV – telefone;

V – endereço eletrônico (e-mail).

2.2. Quando o proprietário for pessoa jurídica, deverão ser informados os dados previstos no item 2.1, incisos I a V, relativos ao seu representante legal. Quando o proprietário, pessoa física ou jurídica, estiver representado por procurador, deverão ser informados os dados previstos nos referidos incisos relativos ao respectivo procurador, bem como a condição em que se dá a representação.

2.3. O proprietário realizará seu cadastro uma única vez, podendo utilizá-lo para solicitar o credenciamento das unidades habitacionais de sua propriedade, observado o disposto neste Termo de Referência.

3. Informações da Unidade Habitacional

3.1. No cadastramento eletrônico da unidade habitacional deverão constar as seguintes informações:

3.1.1. Informações iniciais da unidade habitacional

I - situação da unidade habitacional quanto à modalidade de credenciamento (nova concluída, usada ou em fase avançada de construção);

II – forma de credenciamento (uma unidade habitacional ou multiplas unidades habitacionais identicas);

III – tipologia da unidade habitacional (casa, apartamento, sobrado);

IV – condomínio (sim ou não);

V- quantidade de unidades habitacionais identicas (quando tratar-se da forma de credenciamento multiplas unidades habitacionais identicas);

3.1.2. Identificação da unidade habitacional

I – endereço completo da unidade habitacional com CEP, logradouro, número, bairro, município, UF, e, quando for o caso, complemento, andar, bloco, torre, número da unidade autônoma.*

II – número da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;*

III – identificação do empreendimento, quando houver;

* Quando tratar-se da forma de credenciamento multiplas unidades habitacionais identicas os campos complemento, andar, bloco, torre, número da unidade autônoma e número da matrícula serão exibidos, após o preenchimento dos dados comuns, para preenchimento individualizado conforme os dados de cada unidade.

3.1.3. Características da unidade habitacional

I – área privativa;

II – número de dormitórios;

III – número de banheiros;

IV – valor pretendido para alienação da unidade habitacional;

V – valor mensal estimado do IPTU;

VI – valor mensal estimado da taxa condominial, quando aplicável;

VII – custo mensal estimado (IPTU + taxa condominial, calculado automaticamente);

VIII – características complementares da unidade habitacional, mediante seleção das opções aplicáveis: acessível, unidade térrea, aceita animais, vaga de garagem, elevador e pátio privativo;

IX – confirmação obrigatória da existência de reservatório de água;

X – observações (preenchimento facultativo, destinado ao registro de informações que o proprietário julgar relevantes acerca da unidade habitacional).

XI - prazo estimado para conclusão da obra e prazo estimado para regularização documental da unidade habitacional, quando se tratar de unidade habitacional em fase avançada de construção;

XII – situação de ocupação (sim ou não) quando se tratar de imóvel usado, sendo admitida a ocupação somente pelo proprietário do imóvel;

3.1.4. Garantias e assistência técnica

I – Informações sobre garantias legais, contratuais e assistência técnica (imóveis novos, em fase avançada de construção ou usados com garantias remanescentes):

a) existência de garantias legais (integrais ou remanescentes);

b) existência de garantias contratuais, quando houver;

c) prazo final de vigência das garantias informadas, quando aplicável;

d) responsável pelas garantias e assistência técnica durante o período de garantia;

e) canais de atendimento para solicitação de assistência técnica e acionamento das garantias;

3.2. Deverão ser anexadas fotografias recentes, nítidas e legíveis da unidade habitacional, em quantidade e qualidade suficientes para permitir sua adequada identificação e análise pela Administração, bem como para subsidiar a escolha informada da unidade habitacional pelo beneficiário.

3.2.1. As fotografias deverão contemplar, no mínimo:

I – fachada da unidade habitacional;

II – todos os cômodos internos;

III – garagem, quando existente;

IV – áreas comuns, quando existentes.

3.2.2. Para unidades habitacionais prontas as fotografias deverão possibilitar a verificação das condições gerais de conservação da unidade habitacional e a identificação visual da existência dos requisitos mínimos previstos no **Anexo I** deste Termo de Referência.

3.2.3. Recomenda-se que as fotografias evidenciem, conforme aplicável:

I – no banheiro: vaso sanitário, lavatório, chuveiro, pisos, revestimentos, esquadrias e demais elementos permanentes e instalações aparentes;

II – na cozinha: pia, torneira, pisos, revestimentos, esquadrias e demais elementos permanentes e instalações aparentes;

III – na área de serviço: tanque, torneira, pisos, revestimentos, esquadrias e demais elementos permanentes e instalações aparentes;

IV – nos demais ambientes: pisos, revestimentos, esquadrias e demais elementos permanentes e instalações aparentes.

3.2.4. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, as fotografias deverão atender o item 3.2.1 e evidenciar, adicionalmente, o estágio atual da obra, contemplando a estrutura, as alvenarias, a cobertura e os demais elementos executados até a data do cadastramento, de forma a subsidiar a análise do credenciamento e a escolha informada da unidade habitacional pelo beneficiário.

3.2.5. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, o proprietário poderá disponibilizar, no campo "Observações" da plataforma eletrônica, planta baixa, perspectivas eletrônicas, imagens ilustrativas, material publicitário ou outros elementos destinados a facilitar a compreensão da unidade habitacional e do empreendimento pelos beneficiários. Os materiais disponibilizados possuirão caráter meramente informativo e não substituirão os documentos técnicos ou contratuais apresentados no procedimento de credenciamento.

3.3. Quando se tratar de unidades habitacionais idênticas quanto à tipologia, padrão construtivo, acabamento e demais características físicas, poderão ser utilizadas as mesmas informações descritivas e fotografias para o respectivo cadastramento, observada a individualização das informações próprias de cada unidade habitacional.

Processo n.º 26.0.000050893-3

ANEXO III DO TERMO DE REFERÊNCIA

DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA O CREDENCIAMENTO E FASE DE AQUISIÇÃO

1. Disposições Gerais

1.1. Este Anexo estabelece a documentação obrigatória para instrução do pedido de credenciamento das unidades habitacionais de que trata este Termo de Referência, bem como a documentação complementar aplicável à fase de aquisição.

1.2. A documentação relacionada neste Anexo será apresentada na forma, no momento e pelos meios estabelecidos neste Termo de Referência, observado o uso da plataforma eletrônica durante a fase de credenciamento e os procedimentos administrativos aplicáveis à fase de aquisição.

1.3. A documentação complementar prevista no item 3 deste Anexo destina-se exclusivamente à instrução da fase de aquisição do imóvel, sendo exigível apenas para as unidades habitacionais escolhidas pelos beneficiários para prosseguimento da operação, sem prejuízo da possibilidade de solicitação de documentos adicionais, complementares, substitutivos ou atualizados, quando necessários ao atendimento das exigências legais, regulamentares ou operacionais aplicáveis.

2. Documentação Obrigatória para o Credenciamento

2.1. Documentação para cadastramento do proprietário

No ato do credenciamento, deverão ser apresentados os seguintes documentos, conforme a natureza do proprietário:

I – proprietário pessoa física: documento oficial de identificação com foto do proprietário, devendo ser apresentado documento que comprove o CPF quando este não constar no documento de identificação;

II – proprietário pessoa jurídica: documento constitutivo da pessoa jurídica e cartão CNPJ;

III – quando se tratar de pessoa jurídica deverá ser apresentado documento oficial de identificação com foto do representante legal, devendo ser apresentado documento que comprove o CPF quando este não constar no documento de identificação.

2.2. Representação e procuração

Quando o credenciamento for realizado por procurador, pessoa física ou jurídica, deverão ser apresentados:

I – documento oficial de identificação com foto do procurador, devendo ser apresentado documento que comprove o CPF quando este não constar no documento de identificação.

II – procuração particular com poderes específicos para a prática dos atos relacionados ao credenciamento.

Parágrafo único. A representação por procurador será admitida tanto para proprietário pessoa física quanto para proprietário pessoa jurídica.

2.3. Documentação da unidade habitacional

2.3.1. Documentação comum a todas as unidades

2.3.1.1. No ato do credenciamento deverão ser apresentados os seguintes documentos relativos à unidade habitacional:

I – certidão de matrícula expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há, no máximo, 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do credenciamento;

II – certidão de ônus reais e de ações reipersecutórias, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente há, no máximo, 30 (trinta) dias, contados da data do protocolo do credenciamento;

III – certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais incidentes sobre o imóvel, válida na data do protocolo do credenciamento;

IV – certidão negativa ou positiva com efeitos de negativa de débitos municipais em nome do proprietário, válida na data do protocolo do credenciamento;

V – quando informada a existência de garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica, inclusive remanescentes, apresentar documentos comprobatórios das informações prestadas, contendo, quando aplicável, a vigência, a identificação do responsável por sua prestação e os canais disponibilizados para seu acionamento.

VI – Quando se tratar de unidades prontas (novas ou usadas), deverá ser apresentado o BCI (Boletim de Cadastro Imobiliário) da unidade habitacional objeto do cadastramento.

2.3.2. Documentação complementar para unidade habitacional em fase avançada de construção

2.3.2.1. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, deverão ser apresentados, adicionalmente:

I – **documentação que comprove a existência do empreendimento e sua regular constituição, tais como Contrato de Execução e/ou Fornecimento (CTEF), contrato ou documento equivalente, quando aplicável;**

II **–** cronograma físico de execução da obra, emitido e assinado pelo responsável técnico legalmente habilitado e pelo proprietário, contendo, no mínimo:

a) a indicação das etapas da obra já concluídas, total ou parcialmente, com os respectivos percentuais de execução;

b) a indicação das etapas remanescentes e dos respectivos prazos previstos para sua conclusão;

c) a previsão de conclusão integral da obra no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da assinatura do contrato de compra e venda, devendo o cronograma demonstrar a viabilidade de execução das etapas remanescentes dentro desse prazo;

d) declaração do responsável técnico de que as informações constantes do cronograma refletem o estágio atual da obra e evidenciam a viabilidade de sua conclusão no prazo previsto na alínea "c";

e) documento comprobatório da responsabilidade técnica pela execução da obra, mediante apresentação da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, Registro de Responsabilidade Técnica – RRT ou documento equivalente, conforme o caso.

III – cronograma das providências necessárias à regularização documental da unidade habitacional, contendo a indicação das etapas remanescentes, dos respectivos responsáveis e dos prazos previstos para sua conclusão, demonstrando a viabilidade de conclusão da regularização documental no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da assinatura do contrato de compra e venda, assinado pelo proprietário e, quando aplicável, pelo responsável técnico;

IV – **declaração do proprietário comprometendo-se a concluir a obra e promover a regularização documental da unidade habitacional no prazo máximo de** 6 (seis) meses**, contado da assinatura do contrato de compra e venda, de modo a viabilizar sua transferência ao beneficiário, responsabilizando-se pela veracidade das informações prestadas e pelo cumprimento dos cronogramas apresentados.**

V – licenças, alvarás e autorizações aplicáveis ao estágio da obra.

VI – matrícula da unidade ou do empreendimento, conforme o estágio de individualização registral.

2.3.2.2. Todos os cronogramas apresentados deverão demonstrar a viabilidade de conclusão das etapas remanescentes da obra e da regularização documental da unidade habitacional no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da assinatura do contrato de compra e venda, observadas as características do imóvel e as providências necessárias à conclusão da obra e à regularização documental.

2.4. Documentos eletrônicos do credenciamento

Integram a documentação do credenciamento:

I – requerimento eletrônico de credenciamento e termo de ciência, concordância e responsabilidade, devidamente preenchido e assinado eletronicamente pelo proprietário ou

por seu representante legal ou procurador devidamente constituído.

3. Documentação Obrigatória Complementar para a Fase de Aquisição

3.1. A escolha da unidade habitacional pelo beneficiário não assegura sua aquisição, permanecendo a formalização da operação condicionada ao atendimento das exigências estabelecidas pela Caixa Econômica Federal, pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, pela Administração Municipal e pelos demais órgãos ou entidades intervenientes.

3.2. Quando a unidade habitacional for escolhida pelo beneficiário, **serão iniciadas as providências necessárias à fase de aquisição**, sendo o proprietário convocado a apresentar, no prazo estabelecido pela Administração, a documentação necessária à instrução do respectivo processo administrativo, para posterior encaminhamento à Caixa Econômica Federal e realização das análises de sua competência.

3.3. Sem prejuízo de outras exigências decorrentes da legislação aplicável, das normas do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS ou de determinações da Caixa Econômica Federal, poderão ser exigidos, conforme a tipologia do imóvel e as peculiaridades da operação, entre outros, os seguintes documentos:

I – matrícula imobiliária atualizada;

II – certidão de ônus reais e de ações reipersecutórias atualizada;

III – certidões de regularidade fiscal relativas ao proprietário e ao imóvel, quando aplicáveis;

IV – certidão de inexistência de débitos condominiais, quando se tratar de unidade submetida ao regime de condomínio edilício.

V – documentos comprobatórios da conclusão da obra, da expedição do habite-se ou documento equivalente, da averbação da construção e da individualização registral da unidade habitacional, **conforme aplicável e de acordo com o estágio de execução da obra e a situação registral da unidade**.

3.4. Durante a instrução do processo administrativo de aquisição, a Administração poderá, sempre que necessário, promover diligências, solicitar esclarecimentos, exigir a complementação de informações, documentos ou declarações, bem como determinar a atualização de documentos anteriormente apresentados, sempre que sua validade estiver expirada ou quando se mostrarem insuficientes para a adequada instrução do processo, inclusive para atendimento às exigências da Caixa Econômica Federal, dos Cartórios de Registro de Imóveis ou dos demais órgãos e entidades competentes.

3.5. Para a prática dos atos destinados à formalização da aquisição do imóvel, inclusive assinatura da escritura pública ou do instrumento contratual equivalente, declarações, requerimentos, registros e demais atos necessários à transferência da propriedade, quando praticados por representante legal ou por procurador, deverão ser apresentados, conforme o

caso:

I – documento que comprove os poderes de representação, quando os atos forem praticados por representante legal;

II – procuração pública contendo poderes específicos para a alienação do imóvel, quando os atos forem praticados por procurador.

3.6. Compete exclusivamente ao proprietário manter a regularidade jurídica do imóvel e de sua situação pessoal, cadastral, registral, fiscal, creditícia e patrimonial, bem como assegurar a inexistência de quaisquer ônus, gravames, restrições ou impedimentos de qualquer natureza que possam comprometer ou inviabilizar a formalização da aquisição e a transferência da propriedade ao beneficiário.

Processo n.º 26.0.000050893-3

ANEXO IV DO TERMO DE REFERÊNCIA
MODELO DE DOCUMENTO DA FASE DE CREDENCIAMENTO

1. Finalidade

Este Anexo estabelece o modelo do documento eletrônico gerado automaticamente pela plataforma eletrônica ao término do procedimento de credenciamento, reunindo:

I – o requerimento eletrônico de credenciamento;

II – a identificação do proprietário e de seu representante legal ou procurador devidamente constituído, quando houver.

III – a identificação do(s) protocolo(s) do(s) imóvel(is) objeto(s) do requerimento;

IV – o Termo de Ciência, Concordância e Responsabilidade; e

V – a assinatura eletrônica do interessado.

1.1. Os dados de identificação do proprietário e de seu representante legal ou procurador devidamente constituído, quando houver, serão automaticamente reproduzidos pela plataforma eletrônica a partir das informações prestadas e dos documentos apresentados durante o cadastramento. **Cada imóvel será identificado, no processo de credenciamento, pelo respectivo número de protocolo, gerado automaticamente pela plataforma eletrônica.**

REQUERIMENTO ELETRÔNICO DE CREDENCIAMENTO E TERMO DE CIÊNCIA, CONCORDÂNCIA E RESPONSABILIDADE

Proprietário: *(gerado automaticamente pela plataforma)*

Representante legal ou procurador: *(quando houver, gerado automaticamente pela plataforma)*

Imóvel(is): *(identificado(s) pelo(s) respectivo(s) número(s) de protocolo de credenciamento, gerado(s) automaticamente pela plataforma)*

O proprietário acima identificado, ou seu representante legal ou procurador devidamente constituído, requer o credenciamento do(s) imóvel(is) identificado(s) pelo número(s) do(s) protocolo(s) de credenciamento neste documento para eventual aquisição pelo Município de Canoas, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – FNHIS – Reconstrução/RS, declarando atender às condições estabelecidas no Edital de Credenciamento, Termo de Referência e seus anexos.

Processo n.º 26.0.000050893-3

TERMO DE CIÊNCIA, CONCORDÂNCIA E RESPONSABILIDADE

Ao assinar eletronicamente este requerimento, declaro que li, compreendi, estou ciente e concordo integralmente com as condições estabelecidas no Edital de Credenciamento, no Termo de Referência e seus anexos, especialmente com as declarações e compromissos abaixo.

I – Do conhecimento e aceitação das regras do credenciamento

Declaro que:

a) conheço e aceito integralmente as disposições constantes do Edital de Credenciamento, do Termo de Referência e de seus anexos, comprometendo-me ao seu integral cumprimento;

b) estou ciente de que o deferimento do credenciamento constitui apenas condição para que o imóvel possa ser disponibilizado aos beneficiários do Programa, não gerando direito à sua aquisição pelo Município;

c) estou ciente de que a eventual aquisição do imóvel permanecerá condicionada ao atendimento das exigências previstas neste Termo de Referência, às análises e aprovações de competência da Caixa Econômica Federal e às demais condições estabelecidas pelo Programa MCMV - FNHIS – Reconstrução/RS.

II – Da veracidade das informações

Declaro que:

a) todas as informações prestadas e documentos apresentados são verdadeiros, autênticos, completos e correspondem à situação jurídica e fática do(s) imóvel(is);

b) responsabilizo-me pela autenticidade, veracidade e atualização das informações e documentos apresentados;

c) comprometo-me a manter atualizadas as informações cadastrais e documentais durante toda a vigência do credenciamento;

d) comunicarei imediatamente à Administração qualquer fato superveniente que possa alterar as condições do imóvel ou interferir em sua eventual aquisição;

e) manterei o atendimento aos requisitos exigidos para o credenciamento enquanto o imóvel permanecer cadastrado.

III – Das condições da eventual aquisição

Caso o imóvel seja selecionado para prosseguimento do processo de aquisição, declaro estar ciente e concordar que:

a) a realização de vistoria técnica, avaliações mercadológica e documental e demais procedimentos exigidos pela Caixa Econômica Federal ou por outros órgãos intervenientes constitui condição indispensável para a continuidade do processo de aquisição;

b) assumirei integralmente, às minhas expensas e sem direito a qualquer ressarcimento pela Administração ou pelo beneficiário, todas as despesas decorrentes da realização das vistorias, avaliações e demais procedimentos técnicos exigidos para instrução do processo administrativo de aquisição;

c) o valor informado para alienação do imóvel constitui apenas valor pretendido para fins de credenciamento, permanecendo a eventual aquisição condicionada ao valor aprovado na avaliação realizada pela Caixa Econômica Federal, observado o limite máximo admitido pelo Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, inexistindo direito ao pagamento de valor superior;

d) assumirei integralmente, às minhas expensas e sem direito a qualquer ressarcimento pela Administração ou pelo beneficiário, todas as despesas necessárias à formalização da transferência da propriedade do imóvel em favor do beneficiário, inclusive aquelas que ordinariamente seriam atribuídas ao adquirente, compreendendo escritura pública, tributos, custas, emolumentos registrais e demais encargos indispensáveis à conclusão da transferência da propriedade.

e) comprometo-me, na qualidade de proprietário e signatário desta declaração, a providenciar e efetivar, às minhas expensas, a transferência da propriedade do imóvel em favor do beneficiário, incluindo a obtenção dos documentos e certidões e a realização de todos os atos necessários perante os órgãos e entidades competentes, nos prazos estabelecidos, responsabilizando-me integralmente pelo cumprimento dessa obrigação.

IV – Das obrigações durante o credenciamento

Declaro que:

a) acompanharei regularmente a plataforma eletrônica, responsabilizando-me pela ciência das comunicações, notificações, solicitações de documentos, diligências e demais atos relativos ao procedimento de credenciamento, observando os prazos estabelecidos;

b) comprometo-me a disponibilizar o imóvel para visita sempre que houver manifestação de interesse de beneficiário, em prazo compatível com a duração do respectivo ciclo de manifestação de interesse, adotando as providências necessárias para viabilizar sua realização, observado que o agendamento ocorrerá diretamente entre as partes, conforme os contatos disponibilizados na plataforma, sem intervenção da Administração;

c) atenderei, nos prazos estabelecidos, às solicitações de complementação de informações, documentos e esclarecimentos formuladas pela Administração durante o procedimento de credenciamento ou de eventual aquisição.

V – Da manifestação de vontade

Declaro que:

a) este requerimento é apresentado de forma livre, consciente e voluntária;

b) todas as declarações constantes deste documento correspondem à minha manifestação de vontade;

c) não poderei alegar futuramente desconhecimento das condições aceitas ou das obrigações assumidas em razão da participação voluntária no presente credenciamento.

ASSINATURA ELETRÔNICA

Ao acionar o comando **"Assinar e Enviar"**, o proprietário, ou seu representante legal ou procurador devidamente constituído, confirma:

I – a veracidade das informações prestadas;

II – a autenticidade dos documentos apresentados;

III – a integral concordância com as disposições constantes do Edital de Credenciamento, do Termo de Referência e de seus anexos;

IV – a aceitação de todas as declarações e compromissos constantes deste Requerimento Eletrônico de Credenciamento e Termo de Ciência, Concordância e Responsabilidade.

Data e hora da assinatura: *(geradas automaticamente pela plataforma).*

Assinatura eletrônica: *(gerada automaticamente pela plataforma).*

Processo n.º 26.0.000050893-3

ANEXO V DO TERMO DE REFERÊNCIA

MODELOS DE DOCUMENTOS DA FASE DE AQUISIÇÃO

1. Finalidade

1.1. Este Anexo estabelece os modelos dos documentos utilizados durante a fase de aquisição das unidades habitacionais escolhidas pelos beneficiários.

1.2. Integram este Anexo:

Documento 1 – Declaração Eletrônica de Ciência, Escolha da Unidade Habitacional e Autorização para Prosseguimento da Fase de Aquisição.

Documento 2 – Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional.

1.3. Os dados constantes da Declaração Eletrônica de Ciência, Escolha da Unidade Habitacional e Autorização para Prosseguimento da Fase de Aquisição serão gerados automaticamente pela plataforma eletrônica, a partir das informações cadastradas para o beneficiário, o proprietário e a unidade habitacional escolhida.

1.4. Os dados constantes do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional serão preenchidos pela Administração no respectivo processo administrativo, podendo utilizar informações previamente registradas na plataforma eletrônica e outros documentos produzidos durante a fase de aquisição.

2. DOCUMENTO 1 - DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE CIÊNCIA, ESCOLHA DA UNIDADE HABITACIONAL E AUTORIZAÇÃO PARA PROSSEGUIMENTO DA FASE DE AQUISIÇÃO

QUADRO-RESUMO DA UNIDADE HABITACIONAL

As informações abaixo serão geradas automaticamente pela plataforma eletrônica e integrarão esta Declaração para conferência e ciência do Beneficiário antes da assinatura eletrônica.

Beneficiário

- Nome
- CPF

Proprietário

- Nome ou Razão Social
- CPF ou CNPJ

Identificação da Unidade Habitacional

- Número do protocolo de credenciamento;
- Matrícula do imóvel

- Endereço completo (logradouro, número, complemento, bairro, município, UF e CEP, bem como bloco, torre, lote, quadra, empreendimento ou outra identificação equivalente, quando aplicável);

Características da Unidade Habitacional

- Nova, em fase avançada de construção ou usada;
- Área privativa
- Número de dormitórios
- Número de banheiros
- Número de vagas de garagem (quando houver)

Valores Informados

- Valor pretendido para alienação da unidade habitacional
- Custo mensal estimado da unidade habitacional

Previsão estimada de entrega (exibido quando a unidade estiver em fase avançada de construção)

• **Previsão estimada de entrega: dd/mm/aaaa** utilizar o dado do campo prazo estimado para regularização documental.

Garantias e Assistência Técnica

A plataforma apresentará automaticamente uma das seguintes situações:

- **Imóvel novo**, com garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica aplicáveis.
- **Imóvel em fase avançada de construção**, com garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica aplicáveis.
- **Imóvel usado**, com garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes.
- **Imóvel usado**, sem garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica vigentes.

☐ **Estou ciente de que a unidade habitacional está em fase avançada de construção e da previsão estimada de entrega apresentada nesta Declaração. (exibido somente para imoveis em fase avançada de construção).**

☐ **Declaro que conferi, estou ciente e de acordo com todas as informações da unidade habitacional apresentadas no Quadro-Resumo desta Declaração.**

Processo n.º 26.0.000050893-3

DECLARAÇÃO

I – Da escolha da unidade habitacional

Declaro que:

a) realizei visita à unidade habitacional;

b) a escolha da unidade habitacional decorre de manifestação livre, consciente e voluntária;

c) conheço sua localização, suas características e suas condições aparentes;

d) solicito o prosseguimento da aquisição da unidade habitacional escolhida.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

II – Dos custos da unidade habitacional

Declaro que:

a) estou ciente de que, após a aquisição, terei mensalmente o custo estimado de **R$ _____,___** para manutenção do imóvel, conforme informado pelo proprietário, correspondente ao IPTU e aos custos condominiais, quando houver.

b) estou ciente de que esse valor é estimado e poderá sofrer alterações após a aquisição da unidade habitacional.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

III – Da ciência sobre o procedimento de aquisição

Declaro que:

a) estou ciente de que a escolha da unidade habitacional não assegura sua aquisição;

b) estou ciente de que a conclusão da aquisição depende das análises e aprovações de competência da Caixa Econômica Federal e demais atos necessários à formalização da contratação.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

IV – Das garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica

Quando a plataforma indicar imóvel novo ou em fase de construção avançada

Declaro que:

a) fui informado de que a unidade habitacional possui garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica aplicáveis;

b) estou ciente dessa condição e concordo em prosseguir com a escolha da unidade

habitacional.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

Quando a plataforma indicar imóvel usado com garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes

Declaro que:

a) fui informado de que a unidade habitacional possui garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes;

b) estou ciente dessa condição e concordo em prosseguir com a escolha da unidade habitacional.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

Quando a plataforma indicar imóvel usado sem garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica

Declaro que:

a) fui informado de que a unidade habitacional não possui garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica vigentes;

b) estou ciente dessa condição e concordo em prosseguir com a escolha da unidade habitacional;

c) estou ciente de que eventuais reparos, manutenções ou adequações necessários após a aquisição da unidade habitacional serão de minha responsabilidade, não cabendo ao Município realizá-los ou custeá-los.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

V – Da manifestação de vontade

Declaro que:

a) as informações constantes desta declaração correspondem à minha livre manifestação de vontade;

b) não poderei alegar posteriormente desconhecimento das declarações prestadas neste documento.

☐ **Declaro que li e estou ciente das informações e declarações apresentadas neste documento e concordo com as condições para prosseguimento da fase de aquisição.**

Processo n.º 26.0.000050893-3

ASSINATURA ELETRÔNICA

Ao acionar o comando **"Assinar e Enviar"**, o Beneficiário confirma a veracidade das informações apresentadas, sua escolha da unidade habitacional, sua ciência das declarações constantes deste documento e sua autorização para o prosseguimento da fase de aquisição.

Data e hora: *geradas automaticamente pela plataforma eletrônica.*

Assinatura eletrônica: *gerada automaticamente pela plataforma eletrônica.*

3. DOCUMENTO 2 - TERMO DE ENTREGA E RECEBIMENTO DA UNIDADE HABITACIONAL

Identificação

Processo Administrativo nº: _____

Beneficiário: _____

CPF: _____

Proprietário: _____

CPF/CNPJ: _____

Unidade Habitacional: _____

Endereço completo: _____

Matrícula do Imóvel: _____

Data da entrega: //_____

TERMO

As partes identificadas neste documento declaram que, nesta data, foi realizada a entrega da unidade habitacional acima identificada ao beneficiário, observadas as declarações e registros constantes deste Termo.

I – Da entrega da unidade habitacional

O proprietário declara que:

a) entregou ao beneficiário a posse da unidade habitacional;

b) entregou as chaves e os demais meios de acesso à unidade habitacional;

c) a unidade habitacional encontra-se livre e desocupada nesta data;

d) inexistem impedimentos ao exercício da posse pelo beneficiário;

e) a unidade habitacional encontra-se, nesta data, em condições de ser entregue ao beneficiário, quanto à conservação, integridade e funcionamento de seus elementos,

componentes, equipamentos e instalações;

f) as eventuais ressalvas, ocorrências ou providências de sua responsabilidade **que não impeçam o recebimento da unidade habitacional**, verificadas no ato da entrega, encontram-se registradas no campo **"Observações"** deste Termo, permanecendo sob sua responsabilidade o respectivo cumprimento, quando cabível.

O beneficiário declara que:

a) recebeu a posse da unidade habitacional;

b) recebeu as chaves e os demais meios de acesso;

c) realizou vistoria visual da unidade habitacional no momento da entrega;

d) recebeu a unidade habitacional nas condições verificadas no momento da entrega, ressalvadas as ocorrências registradas no campo **"Observações"** deste Termo.

II – Das garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica

Quando se tratar de imóvel novo ou de imóvel usado com garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes

O proprietário declara que entregou ao beneficiário:

a) as informações relativas às garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica aplicáveis;

b) os respectivos prazos de vigência;

c) a identificação do responsável pela prestação das garantias e da assistência técnica;

d) os canais disponibilizados para seu acionamento.

O beneficiário declara que:

a) recebeu essas informações;

b) recebeu orientação sobre a forma de acionamento das garantias legais, garantias contratuais e da assistência técnica, quando aplicáveis;

c) está ciente de que eventual solicitação deverá ser dirigida diretamente ao responsável por sua prestação, não cabendo ao Município intermediar ou executar serviços abrangidos pelas garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica existentes.

Quando se tratar de imóvel usado sem garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica vigentes

O beneficiário declara que:

a) recebeu novamente a informação de que a unidade habitacional não possui garantias legais, garantias contratuais ou assistência técnica vigentes;

b) está ciente dessa condição;

c) está ciente de que eventuais reparos, manutenções ou adequações necessários após a aquisição e o recebimento da unidade habitacional serão de sua responsabilidade, não cabendo ao Município realizá-los ou custeá-los.

III – Das declarações finais

O proprietário declara que:

a) todas as informações prestadas neste Termo são verdadeiras;

b) a entrega da unidade habitacional foi realizada nas condições aqui registradas.

O beneficiário declara que:

a) recebeu a unidade habitacional nas condições verificadas no momento da entrega, ressalvadas as ocorrências e demais registros constantes do campo **"Observações"** deste Termo;

b) não poderá alegar posteriormente desconhecimento das declarações constantes deste Termo.

IV – Relação de Itens Entregues (quando aplicável)

Na entrega da unidade habitacional foram disponibilizados ao beneficiário os seguintes itens:

☐ Chaves da unidade habitacional

☐ Chaves de áreas de uso comum ☐ Não aplicável

☐ Controle remoto de acesso ☐ Não aplicável

☐ Cartão, tag ou dispositivo eletrônico de acesso ☐ Não aplicável

☐ Manual do proprietário ☐ Não aplicável

☐ Manual de uso, operação e manutenção da edificação ☐ Não aplicável

☐ Informações relativas às garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica ☐ Não aplicável

☐ Relação dos canais para acionamento das garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica ☐ Não aplicável

☐ Outros:

Processo n.º 26.0.000050893-3

V – Observações

Neste campo poderão ser registradas informações relevantes relativas à entrega da unidade habitacional, inclusive ressalvas e ocorrências verificadas no ato da entrega ou outras informações consideradas pertinentes pelas partes.

VI – Do acompanhamento administrativo

O acompanhamento da entrega por representante da Administração e sua assinatura neste Termo destina-se exclusivamente a registrar o acompanhamento administrativo do ato de entrega da unidade habitacional.

A assinatura do representante da Administração:

a) não importa certificação quanto ao estado de conservação da unidade habitacional;

b) não implica realização ou aprovação de vistoria técnica;

c) não representa validação da veracidade das declarações prestadas pelo proprietário ou pelo beneficiário;

d) não transfere ao Município responsabilidade pelas condições físicas da unidade habitacional, pelas informações prestadas pelas partes ou pelo cumprimento das garantias legais, garantias contratuais e da assistência técnica, quando aplicáveis;

e) limita-se ao registro do acompanhamento administrativo da entrega da unidade habitacional, sem prejuízo das responsabilidades legais e contratuais próprias do proprietário e do beneficiário.

E, por estarem de acordo com o conteúdo deste Termo e reconhecendo que a entrega da unidade habitacional foi realizada nas condições nele registradas, as partes o assinam para que produza seus efeitos administrativos e legais.

ASSINATURAS

Proprietário

Nome: _____

CPF/CNPJ: _____

Processo n.º 26.0.000050893-3

Assinatura: _____

Beneficiário

Nome: _____

CPF: _____

Assinatura: _____

Representante da Administração (Acompanhamento Administrativo do Ato)

Nome: _____

Cargo: _____

Matrícula: _____

Assinatura: _____

Processo n.º 26.0.000050893-3

ANEXO VI DO TERMO DE REFERÊNCIA

CRITÉRIOS PARA ANÁLISE DOS REQUERIMENTOS, MONITORAMENTO DA SUFICIÊNCIA DA OFERTA E EXECUÇÃO DO PROGRAMA HABITACIONAL, DISPONIBILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, MEDIDAS ADMINISTRATIVAS E DISPONIBILIZAÇÃO SUBSIDIÁRIA DE IMÓVEIS USADOS

1. Finalidade

1.1. Este Anexo estabelece os critérios e procedimentos administrativos para o gerenciamento da oferta de unidades habitacionais no âmbito do Programa MCMV - FNHIS - Reconstrução/RS, compreendendo a análise dos requerimentos de credenciamento, o monitoramento da oferta, a disponibilização dos imóveis aos beneficiários e as medidas administrativas necessárias à execução do Programa.

1.2. A aplicação dos critérios previstos neste Anexo observará o disposto neste Termo de Referência, no Edital de Credenciamento, no Estudo Técnico Preliminar e nas demais normas aplicáveis ao Programa, considerando as condições efetivamente verificadas durante sua execução.

1.3. Os critérios previstos neste Anexo possuem natureza exclusivamente administrativa, destinam-se ao gerenciamento da execução do Programa e não constituem requisitos para o credenciamento dos imóveis, nem asseguram direito à análise do requerimento, à disponibilização ou à aquisição do imóvel.

2. Análise dos requerimentos

2.1. Os requerimentos de credenciamento serão organizados para análise em ordem cronológica de protocolo, independentemente da tipologia ou da situação da unidade habitacional.

2.2. A análise dos requerimentos será realizada de acordo com as necessidades de execução do Programa, observados os resultados do monitoramento da suficiência da oferta, as condições verificadas durante seu desenvolvimento, os prazos das etapas subsequentes e a capacidade técnica e operacional disponível para o cumprimento das etapas do procedimento.

2.3. Mediante decisão administrativa motivada, fundamentada nos resultados do monitoramento da suficiência da oferta e na capacidade técnica e operacional disponível, a Administração poderá priorizar a análise de requerimentos relativos a determinada tipologia, situação ou combinação de características das unidades habitacionais, quando verificada necessidade de formação ou recomposição de determinada composição da oferta e demonstrado que a análise simultânea desses requerimentos e dos demais requerimentos segundo a ordem cronológica geral não é operacionalmente viável sem comprometer o atendimento dos beneficiários, a instrução e formalização dos processos de aquisição ou o cumprimento dos prazos de execução do Programa. Os requerimentos abrangidos pela priorização seguirão a ordem cronológica

original dos respectivos protocolos.

2.4. A priorização terá caráter excepcional e será aplicada pelo período e na extensão necessários à composição ou recomposição da oferta que a fundamentou, devendo sua necessidade ser reavaliada pela Administração com base no monitoramento da execução do Programa.

2.5. Mediante decisão administrativa motivada, a Administração poderá suspender, interromper ou encerrar a análise dos requerimentos de credenciamento quando verificar que a continuidade dessa atividade já não se mostra necessária àquela etapa do programa habitacional e/ou que a alocação da capacidade técnica e operacional para a análise dos requerimentos possa comprometer ou prejudicar a execução das etapas subsequentes do Programa, especialmente o atendimento dos beneficiários, a instrução e formalização dos processos de aquisição e seu encaminhamento à Caixa Econômica Federal.

2.6. O encerramento da análise dos requerimentos pendentes de análise não implica o cancelamento ou a exclusão dos respectivos protocolos, que permanecerão registrados na plataforma eletrônica para fins de controle e rastreabilidade, sem que isso assegure o credenciamento do imóvel, sua disponibilização aos beneficiários ou sua aquisição.

2.7. Caso a Administração delibere pela retomada da análise dos requerimentos anteriormente protocolados e ainda pendentes, a análise será retomada observando-se a ordem cronológica original dos respectivos protocolos, **ressalvada a aplicação das medidas de priorização previstas no item 2.3, quando presentes os respectivos pressupostos.**

2.8. A eventual prorrogação ou reabertura do prazo para recebimento de novos requerimentos não prejudicará os requerimentos anteriormente protocolados e ainda pendentes de análise. Os novos requerimentos serão incorporados à ordem cronológica de análise conforme a ordem de seus respectivos protocolos.

3. Início da disponibilização dos imóveis aos beneficiários

3.1. O início da disponibilização dos imóveis aos beneficiários será definido pela Administração mediante decisão administrativa motivada, quando o monitoramento da execução do Programa indicar condições adequadas para o atendimento, considerando a composição da oferta, a demanda, os prazos de execução e a capacidade operacional disponível.

3.2. O início da disponibilização será acompanhado de **ação institucional presencial de orientação e informação aos beneficiários acerca da política habitacional e dos procedimentos necessários à consulta, manifestação de interesse, composição do ciclo de visitas, realização das visitas e escolha das unidades habitacionais.**

4. Critérios para aferição da suficiência de oferta.

4.1. Os critérios quantitativo, qualitativo e econômico previstos neste item constituem

instrumentos para aferição e monitoramento da suficiência da oferta de unidades habitacionais no curso da execução do Programa.

4.2. A aferição será inicialmente realizada sobre o universo de imóveis novos concluídos e em fase avançada de construção. Constatada insuficiência em qualquer dos aspectos avaliados, a Administração avaliará previamente à decisão de disponibilização de imóveis usados o efeito de sua incorporação sobre os critérios quantitativo, qualitativo e econômico e sobre a efetiva liberdade de escolha dos beneficiários.

4.3. Caso sejam disponibilizados imóveis usados, os critérios previstos neste item passarão a ser aplicados sobre o universo global de imóveis disponibilizados aos beneficiários, consideradas as diferentes tipologias que o compõem.

4.4. Critério quantitativo

Considera-se atendido o critério quantitativo quando houver, no universo de imóveis considerado para a aferição, número de unidades habitacionais correspondente, no mínimo, a **200% (duzentos por cento)** da demanda estimada.

Esse percentual busca assegurar margem suficiente para absorver, entre outras ocorrências previsíveis:

I – reprovações nas análises documental, jurídica, técnica ou financeira;

II – avaliações desfavoráveis;

III – desistências de proprietários;

IV – desistências de beneficiários;

V – descredenciamentos;

VI – perda superveniente das condições de comercialização;

VII – demais intercorrências inerentes ao processo de aquisição.

4.5. Critério qualitativo

Quanto ao aspecto qualitativo, a Administração avaliará a composição da oferta, considerando especialmente a diversidade de tipologias, a distribuição territorial das unidades, eventual concentração de imóveis em determinado empreendimento ou região, o perfil da demanda e outros elementos que possam comprometer a efetiva liberdade de escolha dos beneficiários.

4.6. Critério econômico

4.6.1. Os parâmetros estabelecidos neste item destinam-se exclusivamente à aferição administrativa da suficiência da oferta de unidades habitacionais economicamente compatíveis, não constituindo requisito para o credenciamento ou habilitação dos imóveis.

4.6.2. Considera-se economicamente compatível a unidade habitacional cujas despesas

mensais estimadas de condomínio e IPTU, somadas, não ultrapassem 10% (dez por cento) da renda familiar bruta máxima admitida para a Faixa I do Programa MCMV, observado o limite vigente na data da aferição.

4.6.2.1. Para fins da aferição prevista neste item, serão considerados os valores mensais de condomínio e IPTU informados pelo proprietário no cadastramento da unidade habitacional, sem prejuízo da realização de diligências, da solicitação de documentos complementares ou da verificação administrativa de sua consistência sempre que necessário.

4.6.3. Considera-se atendido o critério econômico quando houver quantitativo de unidades habitacionais economicamente compatíveis correspondente, no mínimo, **a 130% (cento e trinta por cento)** da demanda estimada.

5. Monitoramento da suficiência da oferta

5.1. A Administração realizará monitoramento contínuo da execução do Programa, utilizando os critérios previstos no item 4.

5.2. Na avaliação da manutenção da suficiência da oferta, poderão ser considerados, entre outros, os seguintes elementos, a partir da análise dos dados monitorados:

I – o número de beneficiários ainda pendentes de atendimento;

II – o quantitativo de unidades habitacionais necessário ao atendimento da demanda remanescente;

III – as aquisições formalizadas;

IV – as reprovações supervenientes;

V – as desistências de proprietários ou beneficiários;

VI – os descredenciamentos;

VII – a perda das condições de comercialização;

VIII – a fase de execução do Programa;

IX – o prazo remanescente para encaminhamento das aquisições à Caixa Econômica Federal;

X – a eficiência administrativa e a continuidade da execução do Programa;

XI – outras circunstâncias que reduzam a oferta efetivamente disponível.

5.3. O monitoramento subsidiará as decisões administrativas quanto à continuidade ou encerramento da análise dos requerimentos, à disponibilização dos imóveis, à necessidade de ampliação ou recomposição da oferta e à alocação da capacidade operacional entre as diferentes etapas de execução do Programa.

5.4. A constatação de suficiência da oferta, isoladamente, não determinará o encerramento da análise dos requerimentos, podendo a Administração mantê-la quando a ampliação do universo de imóveis se mostrar conveniente à execução do Programa.

5.5. A disponibilização de imóveis usados não afastará o monitoramento da execução do Programa, que deverá considerar a capacidade da oferta disponibilizada para atender à demanda e subsidiar eventual decisão administrativa quanto à prorrogação ou reabertura do credenciamento ou à adoção de outras medidas necessárias à continuidade da execução do Programa.

5.6. As decisões decorrentes do monitoramento serão motivadas e considerarão os critérios previstos neste Anexo e as condições efetivamente verificadas durante a execução do Programa, sem vinculação automática a qualquer parâmetro isoladamente considerado.

6. Medidas administrativas decorrentes da insuficiência da oferta

6.1. Verificada, mediante o monitoramento previsto neste Anexo, a necessidade de composição ou recomposição da oferta, a Administração poderá adotar, mediante decisão administrativa motivada, isolada ou cumulativamente as seguintes medidas:

I – prorrogação do prazo do Edital de Credenciamento;

II – reabertura do período de credenciamento;

III – disponibilização aos beneficiários de imóveis usados que possuam garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes;

IV – disponibilização aos beneficiários de imóveis usados que não possuam garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica vigentes.

6.2. A medida prevista no inciso IV somente poderá ser adotada mediante decisão administrativa motivada que demonstre a insuficiência da oferta de imóveis usados que possuam garantias legais, garantias contratuais e assistência técnica remanescentes para o atendimento da demanda do Programa.

6.3. A adoção de qualquer das medidas previstas neste item não impede nova aferição da suficiência da oferta durante a execução do Programa, podendo a Administração revisar, manter, ampliar ou substituir as medidas anteriormente adotadas, conforme a evolução das condições verificadas.

7. Formalização da decisão administrativa

7.1. As decisões administrativas decorrentes da aplicação deste Anexo deverão ser formalmente motivadas e registradas de forma a assegurar sua rastreabilidade, com indicação das circunstâncias que fundamentaram a medida adotada.

7.2. Os registros e controles das decisões serão realizados na plataforma eletrônica, conforme

as funcionalidades e procedimentos nela estabelecidos, de modo a assegurar o acompanhamento da execução do Programa e a rastreabilidade das medidas adotadas.

7.3. Ao final do período de execução ou sempre que necessário à instrução dos processos administrativos pertinentes, as informações e registros mantidos na plataforma poderão ser consolidados em relatório e juntados ao processo administrativo correspondente.

Processo n.º 26.0.000050893-3

EDITAL N.º 314/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO

CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS PF/PJ

ANEXO II – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

O Estudo Técnico Preliminar está disponível para consulta em https://www.canoas.rs.gov.br/licitacoes/?sw=&codigo=&data=&categoria=chamamento-publico

Processo n.º 26.0.000050893-3

EDITAL N.º 314/2026 – CHAMAMENTO PÚBLICO

CREDENCIAMENTO DE INTERESSADOS PF/PJ

ANEXO III – MINUTA DE CONTRATO

Contrato n.º ___, de 20__

Contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel com subsídios do PAC – Programa Moradia Digna – FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Por este Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do art. 8º da Lei nº 10.188/2001 e dos §§ 1º e 4º do art. 79-A da Lei nº 11.977/2009 e do Art. 61, § 5º, da Lei nº 4.380/1964, e art. 74, V da Lei 14.133/21, as partes adiante mencionadas e qualificadas contratam a presente operação de compra e venda de imóvel, objeto do Processo Administrativo n.º 2_.0._____-_, Edital n.º 314/2026, e do PAC – Programa Moradia Digna – FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, mediante termos e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

AGENTE PAGADOR / MUNICÍPIO: O **MUNICÍPIO DE CANOAS**, pessoa jurídica de Direito Público Interno, **inscrita no CNPJ sob o n.º 88.577.416/0001-18**, com sede na Rua Quinze de Janeiro, n.º 11, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. **AIRTON SOUZA**, considerando recursos do FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, PAC – Programa Moradia Digna, Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA.

BENEFICIÁRIO(A)(S): (qualificação), residente e domiciliado em (endereço), doravante designado simplesmente como BENEFICIÁRIO(S).

VENDEDOR(ES): (qualificação), residente e domiciliado em (endereço), doravante designado simplesmente como VENDEDOR(ES).

CLÁUSULA SEGUNDA– DO IMÓVEL OBJETO DESTE CONTRATO

2.1. (endereço), inscrição municipal (número), devidamente registrado sob o número (número), da matrícula (número), do livro (número), folha (número)

CLÁUSULA TERCEIRA– DO VALOR DO IMÓVEL

3.1. O imóvel objeto do presente contrato será adquirido pelo(s) COMPRADOR(ES) / BENEFICIÁRIO(S) com subsídio doado pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, ao custo total de R$ (valor) (valor por extenso).

3.1.1. O referido valor será depositado no *(Banco).(Agência).(Conta Corrente ou Poupança, com dígito verificador)* em nome do(a) VENDEDOR(A).

CLÁUSULA QUARTA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

4.1. Os recursos orçamentários para essa despesa estão lastreadas na seguinte dotação:

4.1.1. Programa de Trabalho:

4.1.2. Elemento da Despesa:

4.1.3. Fonte de Recurso:

CLÁUSULA QUINTA - DA COMPRA E VENDA DO IMÓVEL COM SUBSÍDIOS

5.1. O presente Contrato de Compra e Venda está expressamente condicionado ao Termo de Referência, à Proposta apresentada e demais condições constantes no Processo Administrativo n.º 26.0.000050893-3.

5.2. O(s) VENDEDOR(ES) proprietário(s) e possuidor(es) do imóvel descrito na Cláusula Segunda, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, o vende(m) a(os) BENEFICIÁRIO(S) pelo preço descrito em 3.1, dando quitação, lhe(s) transmitindo a posse, domínio, direito e ação sobre o imóvel vendido, aceitando por si, seus herdeiros e sucessores esta venda e compra e respondendo pela evicção de direito.

5.3. O valor do imóvel descrito em 3.1 foi subsidiado conforme Termo de Compromisso nº 970608/2024/MCIDADES/CAIXA – PAC – Programa Moradia Digna – FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – Ministério das Cidades, desobrigando o(s) BENEFICIÁRIO(S) de participação financeira.

5.3.1. O valor do imóvel será pago ao(s) VENDEDOR(ES) após a conclusão da fase de aquisição e estará condicionado, cumulativamente, à apresentação da matrícula do imóvel com a comprovação da transferência da propriedade ao BENEFICIÁRIO, ao desbloqueio dos recursos destinados à aquisição na Plataforma Transferegov.br e ao atendimento das demais exigências legais e administrativas aplicáveis, conforme itens 12.1 e 12.2, alíneas “a” a “c”, do Termo de Referência.

5.3.2. O pagamento será realizado aos VENDEDOR(ES) ou a seu representante legal ou procurador devidamente constituído, conforme item 12.3 do Termo de Referência.

5.3.3. O pagamento será efetivado no prazo de 30 dias, contados do cumprimento de todas as condições estabelecidas.

5.3.4. Ao valor pago não serão acrescidos juros e atualização monetária, mesmo que em razão do prazo de registro, análise, desbloqueio ou pagamento.

5.4. Após a entrega do imóvel, todos os tributos, impostos, taxas,

contribuições e demais encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel objeto deste instrumento, inclusive as despesas condominiais, deverão ser pagos pelo(s) BENEFICIÁRIO(A)(S), nos respectivos vencimentos.

CLÁUSULA SEXTA - DA UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Ao(s) BENEFICIÁRIO(S) fica assegurada a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto deste instrumento, desde que respeitadas as condições aqui estabelecidas.

6.2. O imóvel objeto do presente contrato é destinado à moradia própria do BENEFICIÁRIO(S) e de sua família, não podendo sofrer desvio desta finalidade.

6.3. Nos termos do art. 10º da Lei nº 14.620/2023, os contratos efetivados no âmbito do Programa serão formalizados, prioritariamente, no nome da mulher e, na hipótese de ela ser chefe de família, poderão ser firmados independentemente da outorga do cônjuge, afastada a aplicação do disposto nos arts. 1.647, 1.648 e 1.649 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES DA COMPRA E VENDA

7.1. O imóvel objeto do presente contrato, celebrado no âmbito do Programa Moradia Digna, não poderá ser objeto de remembramento com outros imóveis pelo prazo de 15 (quinze) anos contados a partir da celebração deste instrumento.

7.2. Conforme art. 9º, § 1º, da Portaria 682/2024 do Ministério das Cidades, combinada com o art. 1.911 do Código Civil, fica o bem imóvel adquirido com Subsídios do Termo de Compromisso 970608/2024/MCIDADES/CAIXA – PAC – Programa Moradia Digna - FNHIS gravado com cláusula de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a contar da assinatura do presente instrumento, ficando, durante mencionado prazo, o donatário sujeito aos seguintes impedimentos:

7.2.1. Transferência ou cessão a terceiros, a qualquer título, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes deste instrumento;

7.2.2. Alteração da destinação do imóvel para outra finalidade que não a residência do(s) BENEFICIÁRIO(S) e/ou sua família;

7.2.3. A inalienabilidade importa na proibição de alienação, por qualquer de suas formas, seja voluntária ou forçada.

7.3. O(s) BENEFICIÁRIO(S) declara(m) que aceita(m) o Subsídio do Termo de Compromisso 970608/2024/MCIDADES/CAIXA – PAC – Programa Moradia Digna - FNHIS, utilizado no pagamento do valor de compra e venda do imóvel ao(s) VENDEDOR(ES) e que estão cientes das presentes condições.

Processo n.º 26.0.000050893-3

CLÁUSULA OITAVA - DA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL

8.1. O VENDEDOR deverá cumprir os prazos para conclusão, regularização, transferência da propriedade e entrega da unidade habitacional, conforme a modalidade do imóvel e as condições estabelecidas neste instrumento.

8.1.1. Tratando-se de unidade habitacional pronta, nova ou usada, o VENDEDOR deverá promover a entrega do imóvel ao BENEFICIÁRIO, livre e desocupado, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da efetiva transferência da propriedade do imóvel ao BENEFICIÁRIO, mediante o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.1.2. Tratando-se de unidade habitacional em fase avançada de construção, o VENDEDOR deverá concluir a obra, providenciar a regularização necessária, promover os atos necessários à transferência da propriedade e realizar a entrega da unidade habitacional ao BENEFICIÁRIO no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da assinatura deste instrumento.

8.2. O imóvel deverá ser entregue ao BENEFICIÁRIO livre e desocupado de pessoas e bens, ressalvados os bens que integrem permanentemente a unidade habitacional ou que tenham sido expressamente considerados na aquisição, inexistindo ocupantes com direito de permanência no imóvel.

8.3. A entrega da unidade habitacional será formalizada mediante a entrega das chaves e a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, observadas as condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.

8.4. O descumprimento injustificado dos prazos estabelecidos nesta cláusula sujeitará o VENDEDOR às penalidades previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO(S) VENDEDOR(ES)

9.1. O VENDEDOR declara que:

9.1.1.Sobre o imóvel objeto deste contrato, inexiste débito, ônus ou ação que comprometa a transação, responsabilizando-se pelo pagamento de eventuais débitos de sua responsabilidade até a data da efetiva entrega do imóvel ao BENEFICIÁRIO.

9.1.2. Se responsabiliza manter as condições e a integridade física do imóvel, conforme constatadas por ocasião da vistoria e aprovação pela CEF, até a sua efetiva entrega ao BENEFICIÁRIO.

9.1.3. Inexiste em seu(s) nome(s), com referência ao imóvel transacionado, qualquer débito de natureza fiscal ou condominial, incluindo impostos, taxas e demais tributos, assumindo, em caráter irretratável, a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos dessa natureza referentes ao período anterior à efetiva entrega do imóvel ao BENEFICIÁRIO.

9.1.4. Foram apresentadas as certidões de regularidade descritas nos termos do Anexo III, item 2, do Termo de Referência – TR, bem como da documentação complementar exigida no Anexo III, item 3, do TR.

9.2. O VENDEDOR está ciente que assume, às suas expensas, as despesas necessárias à formalização da transferência da propriedade ao BENEFICIÁRIO, por meio da atualização da matrícula, bem como manter a regularidade jurídica, registral e documental necessária à transferência, ciente de que o pagamento fica condicionado à apresentação da matrícula com a comprovação da transferência da propriedade em nome do BENEFICIÁRIO, conforme item 12.2, alínea "a", do Termo de Referência.

9.2.1. O VENDEDOR ficará responsável por promover e acompanhar os atos necessários ao registro da transferência da propriedade do imóvel, bem como por apresentar à Administração o documento comprobatório do referido registro no prazo de 30 (trinta) dias, contado da assinatura deste instrumento, exceto nos casos de imóveis em construção, cujo prazo será aquele estabelecido no item 8.1.2.

9.2.1.1. Excepcionalmente, poderá ser concedida prorrogação de até 15 (quinze) dias, mediante apresentação do protocolo de registro e autorização do MUNICÍPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO(S)

10.1. O(s) BENEFICIÁRIO(S) declara(m) a veracidade das seguintes informações:

10.1.1. Sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação;

10.1.2. Sobre as condições prévias à assinatura deste instrumento, dos comprovantes e/ou informações de renda e despesas apresentadas no ato da proposta;

10.1.3. Relativas à propriedade e/ou regularidade do imóvel do qual foi removido, que foi destruído ou do imóvel cujo uso foi impedido definitivamente, quando nele esteve ou estivesse habitando, conforme Portaria MCID nº 682/2024.

10.2. Declara(m) que as condições do imóvel objeto do presente instrumento atendem às suas necessidades de moradia, bem como de sua família;

10.3. Declara(m) que teve(tiveram) prévio conhecimento, leu(ram) e entendeu(ram) o contrato, concordou(aram) com as estipulações previstas, e está(ão) ciente(s) dos direitos e obrigações contratuais;

Processo n.º 26.0.000050893-3

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI)

11.1. A presente transação é isenta por força da Lei Municipal n.º 6917/2024, conforme condição prevista no art. 8º, § 4º, inciso I, da Portaria MCID nº 520, de 05 de junho de 2024.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS GARANTIAS

12.1. Os imóveis novos, compreendidos os imóveis concluídos e aqueles credenciados em fase avançada de construção, permanecerão sujeitos às garantias legais e contratuais aplicáveis, bem como às obrigações de assistência técnica de responsabilidade do construtor, incorporador ou de quem legalmente as deva prestar, observada a legislação vigente.

12.2. Tratando-se de imóvel usado que ainda disponha, total ou parcialmente, de garantias legais ou contratuais remanescentes, o BENEFICIÁRIO sucederá o VENDEDOR no exercício dos direitos delas decorrentes, observado o disposto na legislação aplicável.

12.3. Tratando-se de imóvel usado que não disponha de garantias legais ou contratuais remanescentes, o BENEFICIÁRIO declara ter sido previamente informado, por meio da plataforma eletrônica, acerca dessa condição, bem como ter confirmado sua ciência por ocasião da assinatura do Documento 1 e do Documento 2, constantes do Anexo V do Termo de Referência. Nessa hipótese, após a aquisição e o efetivo recebimento do imóvel, o BENEFICIÁRIO assumirá a responsabilidade pelas despesas decorrentes da manutenção e conservação da unidade habitacional.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS SANÇÕES PELO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL

13.1. O descumprimento das obrigações assumidas pelo VENDEDOR sujeitará o responsável às sanções previstas neste instrumento, na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 199/2026, observadas a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos decorrentes da conduta.

13.1.1. Conforme a natureza da infração e observados os pressupostos legais, poderão ser aplicadas ao VENDEDOR:

I – multa moratória pelo atraso injustificado na entrega da unidade habitacional, nos termos da Cláusula Décima Quarta;

II – multa moratória pelo atraso injustificado de providência determinada pela Administração para saneamento de pendência de responsabilidade do VENDEDOR, nos termos da Cláusula Décima Quinta;

III – multa compensatória na hipótese de inexecução total do objeto, nos termos da Cláusula Décima Sexta;

IV – multa compensatória pelo descumprimento injustificado de providência determinada pela Administração para saneamento de pendência de responsabilidade do VENDEDOR, caracterizando inadimplemento parcial, conforme as hipóteses e condições estabelecidas na Cláusula Décima Quinta.

V – demais sanções previstas no art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando configuradas as respectivas hipóteses legais.

13.2. A aplicação de multa não afasta a obrigação do VENDEDOR de cumprir a obrigação contratual inadimplida, quando ainda possível, nem a obrigação de reparar integralmente os danos causados à Administração, observada a legislação aplicável.

13.3. Na aplicação das sanções, serão considerados os critérios estabelecidos no art. 15 do Decreto Municipal nº 199/2026 e no art. 156, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA MULTA MORATÓRIA POR ATRASO NA ENTREGA

14.1. O atraso injustificado na efetiva entrega da unidade habitacional ao BENEFICIÁRIO, após o término do prazo estabelecido neste instrumento, sujeitará o VENDEDOR à aplicação de multa moratória, calculada sobre o valor total da aquisição, observados os percentuais, critérios de incidência e limites estabelecidos no art. 8º do Decreto Municipal nº 199/2026.

14.2. A incidência da multa terá início no primeiro dia subsequente ao término do prazo contratual para entrega e cessará na data da efetiva entrega da unidade habitacional, formalizada mediante a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional, observado o disposto no art. 8º do Decreto Municipal nº 199/2026.

14.3. A aplicação da multa moratória não exonera o VENDEDOR da obrigação de promover a entrega da unidade habitacional, nem impede a adoção das demais medidas previstas neste instrumento e na legislação aplicável.

14.4. Não será aplicada a multa quando o atraso decorrer de caso fortuito, força maior ou de fato comprovadamente não imputável ao VENDEDOR, mediante análise e decisão motivada da Administração.

14.5. A Administração deverá avaliar, mediante decisão motivada, a persistência do inadimplemento, a possibilidade de cumprimento da obrigação e o interesse público na continuidade do instrumento, especialmente quando o atraso indicar possível inexecução parcial ou total do objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA MULTA POR DESCUMPRIMENTO DE PROVIDÊNCIA APÓS A ENTREGA

15.1. Na hipótese de pendência de responsabilidade do VENDEDOR que, embora não impeça o recebimento da unidade habitacional, seja registrada no Termo de Entrega e Recebimento, o VENDEDOR será formalmente notificado para adotar as providências necessárias à sua correção, no prazo estabelecido pela Administração, considerando a natureza e a complexidade da pendência.

15.2. O atraso injustificado no cumprimento da providência determinada pela Administração, no prazo estabelecido na notificação, quando a pendência vier a ser posteriormente sanada pelo VENDEDOR, sujeitará este à aplicação de multa moratória, calculada sobre o valor da parcela da obrigação não executada no prazo devido, correspondente ao valor da providência determinada pela Administração, conforme os percentuais e critérios previstos nos incisos I a III do art. 8º do Decreto Municipal nº 199/2026, observados os respectivos limites máximos de incidência estabelecidos no referido dispositivo.

15.3. O descumprimento injustificado da providência determinada pela Administração constitui-se em inadimplemento parcial e sujeitará o VENDEDOR à aplicação de multa compensatória de 20% (vinte por cento), calculada sobre o valor da parcela não executada, ou seja, sobre o valor da providência determinada pela Administração, com fundamento no art. 7º, III, do Decreto Municipal 199/26 e nos arts. 155, inciso I, 156, § 3º.

15.4. Para fins de cálculo da multa moratória prevista na subcláusula 15.2, a incidência terá início no primeiro dia subsequente ao término do prazo estabelecido na notificação e cessará na data da comprovação do cumprimento da providência determinada.

15.5. A aplicação da multa não afasta a obrigação do VENDEDOR de sanar a pendência, nem impede a adoção de outras medidas cabíveis em caso de persistência do inadimplemento.

15.6. Não será aplicada a multa quando o descumprimento decorrer de caso fortuito, força maior ou de fato comprovadamente não imputável ao VENDEDOR, mediante análise e decisão motivada da Administração.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA MULTA COMPENSATÓRIA POR INADIMPLEMENTO TOTAL

16.1. A inexecução total do objeto, quando configurada infração prevista na legislação aplicável e atribuível ao VENDEDOR, poderá sujeitá-lo à aplicação de multa compensatória, observados os percentuais e as bases de cálculo previstos no art. 7º do Decreto Municipal nº 199/2026.

16.2. Caracterizada a inexecução total da obrigação de entrega e transferência da propriedade do imóvel, por responsabilidade do VENDEDOR, poderá ser aplicada multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, nos termos do art. 7º, inciso IV, alínea "h", do Decreto Municipal nº 199/2026, mediante regular processo administrativo e decisão motivada.

16.3. Para fins de avaliação da caracterização do inadimplemento definitivo decorrente de atraso na entrega da unidade habitacional, poderá ser considerado o transcurso do prazo adicional de 30 (trinta) dias, contado do término do prazo contratual, sem prejuízo da análise das circunstâncias concretas, da possibilidade de cumprimento da obrigação e do interesse público na continuidade do instrumento.

16.4. O transcurso do prazo indicado no item 16.3 não implicará, por si só, reconhecimento automático de inexecução total ou extinção do instrumento, devendo a Administração avaliar e demonstrar, mediante decisão motivada, a ocorrência de infração imputável ao VENDEDOR e o enquadramento da conduta nas hipóteses legais de aplicação da multa compensatória.

16.5. A multa compensatória poderá ser aplicada cumulativamente com outras sanções, inclusive com multa moratória, observados o art. 6º, § 1º, do Decreto Municipal nº 199/2026 e os critérios legais de dosimetria, vedada a duplicidade de penalização sem fundamento em infrações distintas ou em autorização normativa.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO PROCEDIMENTO PARA APLICAÇÃO DAS SANÇÕES

17.1. A apuração de infrações e a aplicação das sanções observarão os procedimentos estabelecidos no Decreto Municipal nº 199/2026 e na Lei Federal nº 14.133/2021, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

17.2. Verificada possível irregularidade na execução contratual, o VENDEDOR será notificado para apresentar justificativa e adotar as providências para correção da irregularidade, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, conforme art. 16 do Decreto Municipal nº 199/2026.

17.3. Rejeitada a justificativa ou não sanada a irregularidade, a Administração dará prosseguimento à apuração, mediante instauração do procedimento administrativo cabível, com indicação dos fatos, das disposições contratuais e legais supostamente infringidas e das sanções em tese aplicáveis.

17.4. Instaurado o procedimento administrativo para aplicação de sanção, será assegurado ao VENDEDOR o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da intimação, para apresentação de defesa escrita e especificação das provas que pretenda produzir, nos termos do art. 18 do Decreto Municipal nº 199/2026.

17.5. A aplicação da penalidade dependerá de decisão fundamentada da autoridade competente, considerando os elementos constantes do processo, as manifestações apresentadas pelo VENDEDOR e os critérios legais de dosimetria.

17.6. Da decisão que aplicar as sanções de advertência ou multa caberá recurso administrativo no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da intimação, nos termos do art. 34 do Decreto Municipal nº 199/2026.

17.6.1. O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão, a qual, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, deverá encaminhá-lo ao Secretário da pasta competente, que proferirá decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

17.7. As multas aplicadas serão recolhidas por meio de Guia de Arrecadação Municipal – DAM ou DAM Web, conforme procedimento definido pela Administração, observadas a legislação orçamentária, financeira e contábil e a destinação legal da receita.

17.8. Os valores arrecadados com a aplicação das multas previstas neste instrumento serão destinadas ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, mediante crédito na conta vinculada ao Fundo, para aplicação nas ações e finalidades da política municipal de habitação de interesse social.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DO PRAZO PARA OCUPAÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL PELO BENEFICIÁRIO

18.1. O BENEFICIÁRIO deverá promover a ocupação da unidade habitacional no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contado da efetiva entrega da posse, formalizada mediante a assinatura do Termo de Entrega e Recebimento da Unidade Habitacional.

18.1.1. O prazo previsto no caput poderá ser prorrogado, mediante solicitação fundamentada do BENEFICIÁRIO e anuência da Administração, quando houver motivo devidamente justificado que impeça ou dificulte a ocupação da unidade no prazo estabelecido.

18.1.2 A solicitação de prorrogação deverá ser apresentada antes do término do prazo previsto no caput, salvo situação excepcional devidamente justificada.

Processo n.º 26.0.000050893-3

18.1.3. A ausência de ocupação da unidade habitacional no prazo estabelecido, sem justificativa aceita pela Administração, poderá ensejar a adoção das medidas administrativas cabíveis, observadas as regras do Programa e a legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO

19.1. As controvérsias decorrentes da execução do presente instrumento que não puderem ser solucionadas diretamente por mútuo acordo entre os partícipes deverão ser encaminhadas à Procuradoria-Geral do Município de Canoas, para prévia tentativa de conciliação e solução administrativa de dúvidas de natureza eminentemente jurídica relacionada à execução da parceria.

19.2. Não logrando êxito na tentativa de conciliação e solução administrativa, será competente para dirimir as questões decorrentes deste instrumento o foro da Comarca de Canoas.

19.3. E, por estarem, assim, justos e acordados, os partícipes firmam o presente instrumento em formato eletrônico, para os devidos efeitos legais.

Canoas, data da assinatura eletrônica.

_____

AIRTON SOUZA
Prefeito Municipal

_____

VENDEDOR

Processo n.º 26.0.000050893-3

_____

BENEFICIÁRIO