



Governo do Distrito Federal
Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal
Diretoria de Produção Habitacional
Gerência de Provisão Habitacional

Convocação - CODHAB/PRESI/DIPRO/GEPHAB

*****MINUTA - TERMO DE SELEÇÃO*****

Processo: 00392-00011596/2021-95

Pelo presente Instrumento, de um lado, DISTRITO FEDERAL, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta Capital, inscrito no CNPJ sob o n.º 00.394.610/0001-26, representado neste ato pela COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL DO DISTRITO FEDERAL – **CODHAB/DF**, com autorização legislativa de criação dada pela Lei 4.020, de 25 de setembro de 2007, integrante da Administração Indireta do Governo do Distrito Federal, vinculada a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.335.575/0001-30, com sede no Setor Comercial Sul, Quadra 06, lotes 13/14, Bloco A, neste ato representado na pessoa de seu (sua) Diretor - Presidente **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, (nacionalidade), portador(a) da Carteira de Identidade nº xxxxxxxxxxxx e do CPF nº xxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado(a) xxxxxxxxxxxx, com designação prevista na Ata da xxxª Reunião Ordinária de Conselho Administrativo desta Companhia, que ocorreu em xx de xxxxxxxx de 20xx e com delegação de competência prevista nas Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal (Decreto no. 32.598/2010), e de outro lado, como SELECIONADA, (nome da empresa ou Consórcio) CNPJ nº xxxxxxxxxxxx, situada xxxxxxxxxxxx - CEP: xxxxxxxx, neste ato representada por seu (sua) (cargo) (nome completo), (nacionalidade), (estado civil), portador(a) da Carteira de Identidade n.º xxxxxxxxxxxx, expedida pelo xxx/xx, inscrito(a) no CPF sob o n.º xxxxxxxxxxxx, foram acordadas as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 Por meio do Edital de Convocação nº XX/2023 – Região Administrativa de Santa Maria - RA XII - GRUPO XXXXX, a empresa/consórcio supracitado foi selecionada para desenvolvimento de proposta de empreendimento habitacional de interesse social nos endereços XXXXXXXXXXXX, por meio da contratação de financiamento junto ao agente financeiro autorizado a operar os recursos federais destinados a políticas habitacionais por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, CCFGTS, PRO-COTISTA ou SBPE, bem como pagamento à vista pelo beneficiário atendidas as regras do programa habitacional, Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Apoio à Produção de Habitações, e/ou outros que vierem a complementá-los ou a substituí-los, e que satisfaçam os requisitos definidos pela CODHAB/DF, em terreno de propriedade do Distrito Federal, com vistas a atender famílias que satisfaçam os critérios da Lei Distrital nº. 3.877 de 26 de junho de 2006, e suas alterações, e conforme condições constantes neste Edital de Convocação.

1.2 Os terrenos objeto do Edital de Convocação nº XX/2023 e deste Termo de Seleção, serão doados, para a implementação do empreendimento habitacional, aos mutuários ou ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS PRAZOS

2.1 A empresa ou Consórcio selecionado que não contratar o financiamento com o agente financeiro em até 18 (dezoito) meses, a contar da data assinatura do Termo de Seleção, ou demonstrar morosidade em sua atuação, poderá ter seu Termo de Seleção RESCINDIDO, bem como eventual Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel - CDRU, garantindo o direito ao contraditório e ampla defesa.

2.3 Para os casos devidamente justificados e comprovados, o Termo de Seleção e/ou Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel - CDRU poderão ter seu prazo para obtenção do financiamento prorrogados.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS CONDIÇÕES

3.1 A seleção realizada na forma preconizada pelo Edital de Convocação nº XX/2023 somente terá eficácia se for celebrado contrato de financiamento no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, pelo Fundo de

Arrendamento Residencial - FAR, CCFGTS, PRO-COTISTA ou SBPE, bem como pagamento à vista pelo beneficiário atendidas as regras do programa habitacional, Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Apoio à Produção de Habitações, e/ou outros que vierem a complementá-los ou a substituí-los entre a Empresa selecionada e o Agente Financeiro Autorizado, não cabendo ao Distrito Federal ressarcir a Empresa por qualquer valor despendido.

3.2 A proposta de implantação de empreendimento é de responsabilidade exclusiva da empresa selecionada, não cabendo a CODHAB/DF qualquer ressarcimento ou indenização caso a empresa selecionada não consiga captar demanda de proponentes mutuários, ou comercializar suas unidades, ou caso o agente financeiro não viabilize o financiamento de sua proposta, assumindo a empresa selecionada de maneira exclusiva e integral todos os riscos associados à implantação do empreendimento.

3.3 Nenhuma indenização será devida pela CODHAB/DF às empresas participantes no Edital de Convocação, nem à empresa selecionada, em que, todo e qualquer retorno dos investimentos e despesas aplicadas em projetos, licenciamentos, incorporações, financiamentos, ocorrerão somente quando da obtenção do financiamento e da comercialização de seus imóveis, seja imóvel na planta, em produção ou prontos para morar, assumindo a empresa selecionada todos os riscos inerentes à implantação de seu empreendimento.

3.4 A contratação da empresa/consórcio selecionado ocorrerá exclusivamente pelo agente financeiro autorizado a operar o Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, pelo Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, CCFGTS, PRO-COTISTA ou SBPE, bem como pagamento à vista pelo beneficiário atendidas as regras do programa habitacional, Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Apoio à Produção de Habitações, e/ou outros que vierem a complementá-los ou a substituí-los, e ficará condicionada a:

- a) Análise técnica de engenharia;
- b) Análise de risco de crédito;
- c) Análise jurídica;
- d) Outras que o agente financeiro possa exigir.

3.5 As obras objeto do empreendimento serão executadas sob regime definido pelas normas do agente financeiro.

3.6 A proposta técnica e o valor da unidade habitacional a ser contratada junto ao agente financeiro será precedido de anuência da CODHAB/DF.

3.7 O projeto a ser apresentado ao agente financeiro deverá manter as características do projeto anuído pela CODHAB/DF, ficando as alterações necessárias condicionadas somente às exigências impostas no momento de sua aprovação pelo órgão competente.

3.8 A disponibilização dos proponentes mutuários será feita exclusivamente pela CODHAB/DF, segundo os preceitos da Lei nº 3.877/2006, utilizando a base do cadastro da habitação.

3.9 A Empresa ou Consórcio selecionado será a responsável pela análise da capacidade financeira dos proponentes mutuários indicados pela CODHAB/DF, se for o caso, de acordo com a regra da linha de crédito.

3.10 O início da obra somente poderá ocorrer após a celebração do contrato do financiamento com agente financeiro e a CODHAB/DF.

3.11 O valor da unidade habitacional do empreendimento habitacional não poderá exceder o limite estabelecido pela Resolução CCFGTS nº 1.062 de 20 de junho de 2023.

3.12 Em caso de a contratação do empreendimento ser realizada com recursos financeiros do FAR, dever-se-á observar o estabelecido nas PORTARIAS MCID sob Nº 724, 725 e 727 DE 15 DE JUNHO DE 2023.

3.13 O Edital de Convocação nº XX/2023 em seu inteiro teor integra o presente instrumento independente de transcrição, devendo a empresa selecionada observar a todo tempo o cumprimento de todas as condições nele estabelecidas.

CLAUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES ENTRE AS PARTES

4.1 OBRIGAÇÕES DA CODHAB/DF

- 4.1.1 Emitir o correspondente Termo de Seleção à empresa ou consórcio selecionado;
- 4.1.2 Analisar a proposta técnica e financeira de implantação do empreendimento a ser apresentada pela empresa ou consórcio selecionado, emitindo parecer técnico opinativo com a anuência ou recomendando ajustes para melhor enquadramento do empreendimento ao perfil do cadastro da CODHAB/DF;
- 4.1.3 Emitir, após a anuência da proposta técnica e de preço, a correspondente Procuração à empresa ou consórcio selecionado, concedendo poderes para representar a CODHAB/DF nos atos incidentes no(s) imóvel(eis), referentes à aprovação de projetos, obtenção de licenças, autorizações, negócios relativos à frações ideais do terreno e unidades autônomas decorrentes da incorporação, em seu nome.

- 4.1.4 Celebrar o correspondente Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel - CDRU, caso necessário e por exigência do agente financeiro, após a obtenção do Alvará de Construção e tratativas para aprovação de financiamento entre empresa ou consórcio selecionado e agente financeiro;
- 4.1.5 Fornecer as informações que dispôr relativas ao(s) imóvel(eis) objeto do empreendimento à empresa ou consórcio selecionado;
- 4.1.6 Adotar todas as ações de desocupação caso o imóvel seja objeto de ocupação irregular/invasão por terceiros antes da seleção da empresa ou consórcio;
- 4.1.7 Proceder à indicação dos proponentes mutuários do cadastro de habilitados da CODHAB/DF, garantido o atendimento dos percentuais mínimos previstos para pessoas com deficiência e idosos;
- 4.1.8 Acompanhar a execução das obras, supletivamente às ações do agente financeiro, na condição de observadora à execução dos serviços de acordo com os projetos, cadernos de encargos, especificações e cronogramas das obras de edificação, infraestrutura e equipamentos;
- 4.1.9 Em caso de a contratação do empreendimento ser realizada com recursos financeiros do FAR, observar as obrigações estabelecidas nas PORTARIAS MCID sob Nº 724, 725 e 727 DE 15 DE JUNHO DE 2023.

4.2 OBRIGAÇÕES DA EMPRESA/CONSÓRCIO SELECIONADO

- 4.2.1 Submeter para análise da CODHAB/DF, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da celebração do Termo de Seleção, a proposta técnica e de preço do empreendimento, por meio da apresentação do anteprojeto de arquitetura, memorial descritivo e planilha orçamentária estimativa;
- 4.2.2 Em caso de haver recomendações da CODHAB/DF no parecer técnico para alteração e/ou adequação das propostas para melhor enquadramento do empreendimento ao perfil do cadastro da CODHAB/DF, decidir se mantém a proposta original assumindo todos os riscos, ou, apresenta a revisão da proposta para obtenção da anuência de maneira a permitir a expedição da Procuração;
- 4.2.3 Responsabilizar-se pela realização dos ensaios e laudos, associados direta ou indiretamente à elaboração dos projetos e execução das obras;
- 4.2.4 Elaborar e aprovar todos os projetos, memoriais descritivos associados direta ou indiretamente à sua proposta, inclusive remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, remembramentos de lotes, se for o caso, em todos os órgãos competentes, bem como junto ao agente financeiro, obedecendo tanto ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948 de 16/01/2019 e suas alterações), Código de Obras e Edificações do DF - COE (Lei nº 6.138/2018 e Decreto 43.056/2022) quanto nas Normas Técnicas de cada concessionária (NOVACAP, CAESB, Neoenergia, etc), e nas especificações mínimas do Programa Minha Casa Minha Vida;
- 4.2.5 Apresentar todos os projetos aprovados junto à CODHAB/DF na medida em que forem sendo aprovados nos órgãos competentes;
- 4.2.6 Responsabilizar-se pela obtenção de todos os licenciamentos, alvarás, autorizações junto aos órgãos competentes;
- 4.2.7 Elaborar, prenotar e registrar o Memorial de Incorporação em Cartório, objeto de sua proposta;
- 4.2.8 Analisar a capacidade financeira dos proponentes mutuários fornecidos pelo cadastro da CODHAB/DF, se for o caso, de acordo com a regra da linha de crédito;
- 4.2.9 Comercializar as unidades habitacionais objeto de sua proposta aos proponentes mutuários fornecidos pelo cadastro da CODHAB/DF, se for o caso, de acordo com a regra da linha de crédito;
- 4.2.10 Proceder todas as tratativas junto ao agente financeiro, passando pelas análises de engenharia, de risco de crédito e jurídica, necessárias para contratação do empreendimento;
- 4.2.11 Executar as obras objeto de sua proposta, bem como eventuais remanejamentos de redes de infraestrutura, quaisquer interferências, sendo responsável pela elaboração de inventário florestal, execução de supressões vegetais, compensações ambientais/florestais, ligações provisórias e definitivas, e outras associadas direta ou indiretamente à sua proposta, e a responsabilidade exclusiva pelos seus custeios, não ficando tais encargos como passivos para a CODHAB/DF;
- 4.2.12 Iniciar a execução das obras do empreendimento somente após a efetiva celebração do contrato do empreendimento/financiamento entre a empresa selecionada, o agente financeiro e a CODHAB/DF;
- 4.2.13 Obter a Carta de Habite-se, proceder sua averbação em Cartório e a completa regularização do empreendimento;
- 4.2.14 A empresa é a responsável pela apresentação dos documentos necessários à viabilização do empreendimento junto ao Agente Financeiro autorizado para contratação do financiamento, segundo as exigências do Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV, pelo CCFGTS, PRO-COTISTA ou SBPE, bem como pagamento à vista

pelo beneficiário atendidas as regras do programa habitacional, Programas Carta de Crédito Individual, Carta de Crédito Associativo, Apoio à Produção de Habitações, Programa Parcerias, e/ou outros que vierem a complementá-los ou a substituí-los;

4.2.15 Responsabilizar-se exclusivamente pela sua proposta de preço de maneira a estarem incluídos os custos de elaboração e aprovação dos projetos que incidirem direta ou indiretamente em seu empreendimento, além das obras de interligação de serviços públicos (água potável, água pluvial, esgoto, energia e telefonia) que vierem a ser necessárias, e pela emissão dos documentos cartoriais e taxas/emolumentos relativos a requerimentos, aprovações, licenças, autorizações e das obrigações contidas no item 4.2.11, assumindo todos os riscos inerentes à implantação de seu empreendimento;

4.2.16 Arcar com todos os custos, despesas, taxas associadas diretamente ou indiretamente à sua proposta, bem como quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias não contempladas no Edital, inclusive despesas cartoriais e administrativas indispensáveis do início até a conclusão das obras e entregas das unidades aos futuros beneficiários, não tendo direito a qualquer espécie de ressarcimento ou indenização por parte da CODHAB/DF caso a empresa selecionada não consiga captar demanda de proponentes mutuários, ou comercializar suas unidades, ou caso o agente financeiro não viabilize o financiamento de sua proposta;

4.2.17 Garantir o pleno funcionamento e bom estado de conservação da obra e das peças utilizadas no empreendimento;

4.2.18 Responsabilizar-se pelo reparo, refazimento de serviços ou substituição de peças e materiais que forem verificados de falhas, vícios, defeitos ou imperfeições construtivas;

4.2.19 Cumprir as Leis, Decretos, Portarias, Normas Federais, Distritais, Regulamentos, Resoluções e Instruções Normativas direta ou indiretamente aplicáveis ao objeto do empreendimento, inclusive por suas subcontratadas e fornecedores;

4.2.20 Efetuar o pagamento de todos os tributos, taxas e demais obrigações fiscais e trabalhistas incidentes ou que vierem a incidir sobre o empreendimento;

4.2.21 Responsabilizar-se pelo fiel cumprimento de todas as disposições e acordos relativos à legislação social, trabalhista e previdenciária em vigor, particularmente no que se refere ao pessoal alocado na obra;

4.2.22 Fornecer e instalar as placas de obra do agente financeiro (se houver), do CREA-DF e da CODHAB/DF, em obediência às posturas distritais, em modelo a ser fornecido pela mesma;

4.2.23 Providenciar, durante toda a execução da obra, adequada proteção dos pedestres, vizinhos e das instalações existentes, de modo a garantir a estanqueidade dos trabalhos contra eventuais riscos, transtornos e possíveis danos materiais ou pessoais, causados pela execução dos trabalhos, ficando exclusivamente sob responsabilidade da empresa os custos e/ou despesas provenientes dos possíveis danos causados;

4.2.24 Responder única e integralmente pela execução do serviço e da obra, pelos seus empregados, inclusive pelos trabalhos executados e empregados de suas subcontratadas, na forma da legislação em vigor;

4.2.25 Responder única e integralmente por quaisquer acidentes durante a execução das obras/serviços do seu empreendimento, bem como as indenizações que possam vir a ser devidas a terceiros por fatos relacionados com as obras/serviços, ainda que ocorridos fora do canteiro;

4.2.26 Entregar as unidades, as chaves, e o manual do proprietário aos promitentes compradores;

4.2.27 Responsabilizar-se pela garantia dos serviços, pelo prazo estabelecido no art. 618 Código Civil, e pelo atendimento de pós-obra;

4.2.28 Custear as eventuais taxas condominiais que se vencerem até a entrega das chaves ao mutuário;

4.2.29 Responsabilizar-se pela guarda, vigilância, fiscalização e conservação do terreno e por quaisquer custos relativos a ações de desocupações que vierem a ocorrer após a seleção da empresa ou Consórcio.

4.2.30 Constituir o condomínio em cartório;

4.2.31 Responsabilizar-se integralmente e por todas as custas por eventual necessidade de averbação junto ao Cartório de cancelamento de incorporação imobiliária e da Concessão de Direito Real de Uso – CDRU registrados na matrícula do imóvel, caso o empreendimento não prossiga e nas hipóteses da Cláusula Quinta;

4.2.32 Em caso de a contratação do empreendimento ser realizada com recursos financeiros do FAR, observar as obrigações estabelecidas nas PORTARIAS MCID sob Nº 724, 725 e 727 DE 15 DE JUNHO DE 2023.

CLÁUSULA QUINTA - DA RESCISÃO DO TERMO DE SELEÇÃO, CDRU E DEMAIS INSTRUMENTOS.

5.1. Em caso de não cumprimento do prazo, ou de morosidade sem justificativa, ou da empresa /consórcio não ter a viabilidade de sua proposta junto ao agente financeiro, a CODHAB/DF poderá rescindir o Termo de Seleção vigente, rescindir eventual Contrato de Concessão de Direito Real de Uso Resolúvel expedido, e, convocar os demais partícipes do

instrumento convocatório, devendo seguir a ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo, atualizados conforme o instrumento convocatório.

5.2. O Termo de Seleção também poderá ser rescindido a qualquer tempo por ambas as partes, mediante notificação prévia motivada, assegurado o direito ao contraditório e a ampla defesa.

5.3. Constituem motivos para rescisão do Termo de Seleção a leniência, morosidade, omissão, descumprimento de prazo, incapacidade de obtenção de demanda mínima de proponentes mutuários do empreendimento no prazo estabelecido pelo presente Termo de Seleção, descumprimento de quaisquer das obrigações estabelecidas.

Pelas partes presentes a este ato foi dito que aceitavam o presente Termo de Seleção, em sua totalidade, para que produza seus jurídicos efeitos. E, por assim se acharem ajustados e contratados, assinam este Termo de Seleção, o DISTRITO FEDERAL, devidamente representado pela CODHAB/DF, e a Empresa Selecionada para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Pelo DISTRITO FEDERAL: representado pela Companhia de **NOME**
Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal - CODHAB/DF **Cargo**

Pela SELECIONADA:

NOME
Cargo



Documento assinado eletronicamente por **LAÍS COSTA CAMPOS - Matr.0001246-7, Analista**, em 16/10/2023, às 16:13, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **URIEL ARTHUS BUENO REZENDE DE SOUZA - Matr.0001285-8, Assessor(a) Pleno(a)**, em 16/10/2023, às 16:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **AGOSTINHO TOSTO NETO - Matr.0000691-2, Assessor(a) Sênior I**, em 16/10/2023, às 16:23, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **RONALDO APARECIDO DE OLIVEIRA KLEIN - Matr.0001239-4, Assessor(a) Sênior I**, em 16/10/2023, às 16:31, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0verificador=124134080&codigo_CRC=70DBB651.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 12/13 - Bairro Asa Sul - CEP 71.988-001 - DF
Telefone(s): 3214-1801
Site - www.codhab.df.gov.br