

Cartilha de orientação

a entes públicos e construtoras



Empreendimentos
com contrapartida de
Terreno doado

01 MCMV Cidades

Doação de terreno

Segundo a fundação João Pinheiro, o déficit habitacional no Brasil de 2019 é de aproximadamente 5,9 milhões de habitações.

A distribuição déficit está concentrada nas famílias de baixa renda: 42% em famílias com renda de até um salário-mínimo e 33% em famílias com renda entre um e dois salários-mínimos.

Essas famílias, mesmo com o desconto oferecido pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, não conseguem acessar as linhas de financiamento imobiliário com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS pois não dispõe dos recursos necessários para o pagamento do valor de entrada do financiamento, que geralmente equivale a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel.

As linhas do MCMV FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) e MCMV FDS (Fundo de Desenvolvimento Social), foram criadas para atender esse público, mas dependem da disponibilidade financeira dos recursos do OGU, insuficientes para contemplar todas as famílias que não conseguem arcar com os recursos financeiros necessários para pagamento da entrada em uma linha de financiamento imobiliário do

MCMV com recursos do FGTS.

Uma alternativa que vem sendo explorada por diversos entes públicos pelo país é a complementação do desconto do MCMV com aporte contrapartida de outros entes da federação, sejam eles municipais ou estaduais.

Essa complementação é prevista na Lei Nº 14.620/2023 que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida, e pode se dar de duas formas: contrapartida financeira ou contrapartida de doação de terreno.

Dentre os inúmeros municípios do país, poucos tem capacidade financeira para dispor dos recursos necessários para arcar com um programa habitacional.

Apesar disso, é recorrente que os municípios disponham de terrenos públicos, que podem ser doados de forma não onerosa para o beneficiário.

Nesse tipo de doação, o valor da fração ideal do terreno somada ao desconto do MCMV, elimina ou reduz significativamente a necessidade dos adquirentes de aportar recursos financeiros para suprir o valor da entrada de um financiamento imobiliário com recursos do FGTS,

equilibrando a operação e viabilizando a aquisição da unidade habitacional pelas famílias mais necessitadas.

Esse aporte em forma de doação de terreno, além de se complementar com o desconto do MCMV, pode ser somado a demais aportes financeiros que o município ou estado eventualmente se proponham a oferecer para a operação.

Para garantir a legalidade da doação do terreno, é importante que o ente público siga as regras da Lei Nº 8.666/1993 e Lei Nº 14.133/2021.

Também é importante que haja um processo de seleção da construtora que irá produzir as unidades no terreno doado pelo ente público e que o ente público indique os beneficiários de acordo com critérios que devem estar previstos na Lei Autorizativa.

Nesse contexto, a CAIXA, como principal parceria do governo federal para a execução de políticas públicas, disponibiliza esse material para apoiar os gestores públicos no intuito de disseminar essa prática prevista no MCMV e que é fundamental para fomentar a habitação de interesse social pelo país.

Esse material contém sucintamente os passos necessários para o ente público, a construtora e o beneficiário para a operacionalização de uma contratação de empreendimento com doação de terreno.

Traz também alguns modelos de Lei Autorizativa, Concessão de Direito Real de Uso – CDRU e Processo de Chamamento para auxiliar os entes públicos a construir as formalizações necessárias na operacionalização do destas operações no âmbito do MCMV com complementação de contrapartida do ente público.

02 INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Nessas operações o terreno é do ente público, o que traz dois impactos importantes para a operação:

1 – Os bens públicos são inalienáveis de forma que nessas operações não é possível fazer a hipoteca do terreno em nome do ente público, como consequência, não é possível oferecer o terreno em garantia para que a construtora possa pegar financiamento PJ para a construção do empreendimento.

Alternativamente a CAIXA aceita que a doação seja feita por meio de uma Concessão de Direito Real de Uso – CDRU¹, desde que nessa condição haja algumas premissas como a possibilidade de o concessionário oferecer o terreno em garantia.

É importante que para os casos em que o ente público tenha interesse em aderir ao modelo de CDRU para a doação, isso já seja previsto desde a Lei Autorizativa.

O modelo de CDRU deve ser encaminhado na análise jurídica do empreendimento, e após ser aprovado pelo jurídico da CAIXA, tem que ser registrado antes da contratação.

2 – Exigibilidade de 100% das unidades comercializadas na contratação do empreendimento para que não haja o risco de que as unidades fiquem prontas antes de serem alienadas ao adquirente.

Nessa hipótese, elas voltariam a propriedade do ente público e recairiam sobre elas custos e despesas como Condomínio, IPTU etc. que, sem previsão orçamentária do ente público, não poderiam ser honrados.

Alternativamente, é possível que na Lei autorizativa e no edital haja um responsável por essas unidades caso não sejam comercializadas durante a obra, como por exemplo, a construtora, o que permite a não exigência dos 100% de comercialização no ato da contratação.

03 FLUXO PARA CONTRATAÇÃO

Aprovações ente público	1	Aprovação de Lei Autorizativa formalizando o programa habitacional e autorizando doação de terreno
	2	Publicação do Edital para Processo de Seleção de construtora para produção do empreendimento
	3	Publicização do termo de seleção da construtora vencedora do processo
	4	Elaboração da minuta de CDRU, caso houver
	5	Inscrição do beneficiário para o programa habitacional do ente público
Construtora selecionada	6	Registro da Incorporação Imobiliária
	7	Elaboração dos projetos para produção do empreendimento
	8	Aprovações dos projetos na prefeitura
	9	Apresentação da proposta e da documentação na CAIXA
Análise CAIXA	10	Análises técnicas Engenharia
	11	Análises técnicas Risco
	11	Análises técnicas Jurídicas
	12	Análise da minuta de CDRU, se houve
Construtora selecionada	13	Registro da minuta de CDRU aprovada, se houver
	14	Contratação da operação junto a CAIXA
	15	Recebimento da lista de 100% dos beneficiários indicados pela prefeitura
	16	Envio da lista dos beneficiários indicados pelo ente público para análise CAIXA
	17	Início das obras para a produção do empreendimento
Beneficiário	18	Beneficiário apresenta documentação na CAIXA
	19	Aprovação do crédito para financiamento habitacional do beneficiário na CAIXA
	20	Beneficiário formaliza contratação na CAIXA
	21	Beneficiário registra a alienação fiduciária do seu financiamento habitacional
Construtora selecionada	22	Informa ao ente público os beneficiários indicados que tiveram o financiamento habitacional aprovado
	23	Executa as obras para produção do empreendimento
	24	Conclui as obras de produção do empreendimento
	25	Legaliza o empreendimento e entrega as unidades para os beneficiários

Embora algumas atividades sejam pré-requisito para outras, muitas delas não são sequenciais e é desejável que ocorram em paralelo.

Previamente a abertura de do edital de chamamento, o ente público poderá solicitar a CAIXA avaliação das unidades. Para este serviço é cobrando tarifa de custos.

04 ENTE PÚBLICO

PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO

- ✦ Publica Lei autorizativa¹ dando amparo legal para a doação não onerosa do terreno garantindo a legalidade do ato conforme a Lei Nº 8.666/1993 e Lei Nº 14.133/2021.

“Quando a operação for realizada em ano eleitoral, a Lei autorizativa deve ter sido publicada e estar em vigor antes de 01 de janeiro do ano em que se realizarem as eleições”.

- ✦ Publica edital do processo de seleção² da construtora para a produção das unidades habitacionais no(s) terreno(s) previsto(s) na Lei Autorizativa.
- ✦ Abre processo de inscrição das pessoas físicas futuras adquirentes das unidades a serem produzidas que serão beneficiadas pela doação não onerosa do terreno.
- ✦ Publica resultado do processo de seleção e homologação do vencedor.
- ✦ Indica 100% da demanda dos beneficiários³ seguindo os critérios de seleção estabelecidos pelo ente público.

“Caso algum beneficiário não seja aprovado para o financiamento na CAIXA, deverá ser substituído pelo ente público, para isso é imprescindível que haja demanda de beneficiários superior ao número de unidades do empreendimento.

Para que não seja necessária a contratação com todos os adquirentes no ato da assinatura do contrato do empreendimento, é necessário que haja previsão de que a construtora ou a companhia de habitação, caso haja, se responsabilize pelos custos pós-obra das eventuais unidades não repassadas até o fim da obra até sua alienação”.

1. Requisitos necessários para a Lei Autorizativa disponíveis no capítulo 06 desta Cartilha.
2. Requisitos necessários para o processo de seleção da construtora disponíveis no capítulo 07 desta Cartilha
3. O beneficiário precisa se enquadrar nas regras do FGTS e será analisado à luz da Política de Risco de Crédito da CAIXA, necessitando ter o seu cadastro aprovado para a efetivação do financiamento habitacional.

05 CONSTRUTORA

PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO

- ✦ Construtora (pessoa jurídica com CNAE da construção civil) procura unidade negocial da CAIXA da sua região.
- A unidade negocial informa a documentação necessária de acordo com o projeto e as orientações para acesso ao ambiente da CAIXA.
- Disponibiliza documentação inicial do projeto e da empresa no sistema da CAIXA.
- O projeto é analisado pelas áreas de engenharia, risco e jurídico da CAIXA para ateste da viabilidade da operação pleiteada.

ENGENHARIA

- ✦ Ficha Resumo Empreendimento (Modelo CAIXA)
- ✦ Matrícula do imóvel
- ✦ Levantamento planialtimétrico cadastral
- ✦ Projeto de implantação e arquitetônico do empreendimento
- ✦ Memorial Descritivo
- ✦ Certificação PBQP-H
- ✦ Quadros I e II da NBR 12.721 (para condomínios)
- ✦ Mapa da cidade com indicação da localização do terreno (Croqui de localização)

JURÍDICO

- ✦ Certidão Simplificada da Junta Comercial
- ✦ Documentos constitutivos da empresa
- ✦ Certidão da Secretaria Fazenda Pública Estadual
- ✦ Certidão da Procuradoria da Fazenda Pública Estadual
- ✦ Certidão Fazenda Pública Municipal
- ✦ Certidão de Falências e Concordatas
- ✦ Certidão dos Distribuidores Ações Cíveis Estadual
- ✦ Cert Neg Déb Rel Trib Fed e à Dív Ativa União e documento de Carteira de Habilitação ou RC e comprovante do estado civil (para sócios PF e diretores)

RISCO

- ✦ Formulário “Ficha de Informações da Empresa Proponente”
- ✦ Contrato social ou Estatuto, da Empresa avaliada e suas SPE, bem como as alterações ocorridas nos últimos cinco anos e ato de designação/eleição da diretoria atual, se for o caso.
- ✦ Última alteração contratual/estatutária consolidada da Empresa avaliada e suas SPE, bem como a Certidão de Inteiro Teor da Junta Comercial com o histórico de alterações societárias incorridas
- ✦ Balanço Patrimonial do último exercício financeiro encerrado e DRE dos dois últimos exercícios financeiros encerrados.
- ✦ Balanço Patrimonial e DRE do último exercício financeiro encerrado acompanhado do balancete em forma de balanço com no mínimo 6 meses de movimentação.
- ✦ Formulário “Empresas Consolidadas nas Demonstrações Financeiras”
- ✦ Informações fiscais entregues à Receita Federal (ECF/DEFIS)

1. Kit Empresa Civil: https://www.caixa.gov.br/Downloads/documentos-avaliacao-credito-empresas-construcaocivil/Kit_empresa_ccivil.zip

06 BENEFICIÁRIO

PROCEDIMENTOS E DOCUMENTAÇÃO

- Realiza inscrição junto ao Ente Público para participar da seleção
- Recebe a comprovação da sua seleção pelo Ente Público
- O beneficiário selecionado procura o Correspondente CAIXA Aqui da sua região onde será informado da documentação necessária
- Fornece à CAIXA a documentação¹ necessária para as análises pertinentes

BENEFICIÁRIO

Documentação¹

- ✦ Documento oficial de identificação
- ✦ Comprovante de renda
- ✦ Para uso do FGTS, última declaração do Imposto de Renda com recibo de entrega

-
- A proposta é avaliada pelas áreas de risco e jurídico da CAIXA para ateste da viabilidade da operação. Os beneficiários serão analisados à luz da Política de Risco de Crédito da CAIXA e precisa se enquadrar nas regras do FGTS, inclusive possuindo renda compatível com o crédito a ser tomado.
 - Escolhe a unidade habitacional que deseja adquirir
 - Assina o contrato com a CAIXA
 - Efetua pagamento de Juros de Obra durante a Fase de Obras
 - Recebe o imóvel
 - Efetua o pagamento das prestações até a quitação do financiamento
 - Para mais informações, consulta a Cartilha de Financiamento Imobiliário² na página de Downloads no site da CAIXA

1. Lista de Documentos: https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentosgerais/Lista_docs_definitiva.pdf

2. Cartilha de Financiamento Imobiliário: <https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentosgerais/passos-indexadores-amortizacao.pdf>

07 LEI AUTORIZATIVA

ORIENTAÇÕES

Para elaboração da LEI, é essencial que constem/sejam incluídos os seguintes itens:

- ✦ autorização ao ente público para doar terrenos ou lotes do município de forma não onerosa para viabilizar a construção de unidades habitacionais de interesse social, vinculadas ao PMCMV ou outro programa habitacional que vier a substituí-lo, sem possibilidade de reversão enquanto o bem estiver dado em garantia à Caixa.
- ✦ autorização expressa para o ente público constituir garantia/ dar o bem em garantia do financiamento para produção do empreendimento por meio de Concessão de Direito Real de Uso - CDRU.
- ✦ no caso de haver interesse do ente público realizar CDRU do terreno, deve haver autorização ao Chefe do Executivo para conceder, por ato próprio ou mediante delegação Direito real de Uso sobre a (s) área (s) indicada (s) à empresa vencedora de procedimento de seleção realizado por aquele ente, exclusivamente para fins de implantação do respectivo empreendimento habitacional, autorizando-a a constituir hipoteca sobre os direitos concedidos em favor de agente financeiro da operação, a qual deverá se manter íntegra até que o imóvel seja transferido para o beneficiário final.
 - Previsão de que nessa hipótese o ente público se responsabilizará por assinar todos os atos, instrumentos de contrato ou escrituras públicas necessários para a efetivação da concessão de direito real de uso, conforme solicitado pela empresa vencedora do procedimento de seleção, devendo ser resguardada a finalidade (implantação do respectivo empreendimento habitacional)
 - Previsão de que o Poder Público se comprometa a não denunciar o contrato de CDRU pelo período em que durar o financiamento;
- ✦ autorização ao poder público para realizar obras não incidentes ou aporte financeiro, quando necessário, como forma de contrapartida e fomento à construção das moradias populares financiadas pelos programas de que trata a Lei, nas áreas destinadas à construção das unidades habitacionais, sendo vedada a inclusão no custo final da obra a ser financiado pelo mutuário.
- ✦ após o término da obra, caso ainda existam unidades não alienadas a beneficiários, ficará a Construtora ou a Companhia de habitação, caso haja, responsável pela guarda e por qualquer custo que incidir na unidade até a sua alienação ao beneficiário final.
- ✦ o valor do terreno deverá ser contabilizado para o cálculo da contrapartida mínima do mutuário e integrará a operação de financiamento do beneficiário.

- ✦ as unidades habitacionais produzidas nos termos da Lei deverão ser destinadas aos beneficiários indicados pelo ente público responsável pela doação do terreno.
- ✦ os beneficiários deverão se enquadrar nas exigências da legislação da respectiva modalidade do Programa Minha Casa Minha Vida, bem como observar os requisitos e condições estabelecidas pelo ente e pelo agente financeiro da operação.

08 EDITAL DE SELEÇÃO

ORIENTAÇÕES

As informações abaixo têm por objetivo fornecer orientações para o edital de chamamento público para a seleção de construtoras que irão trabalhar na produção de unidades habitacionais em parceria com ente público local.

Não compete ao agente financeiro a análise jurídica do processo licitatório, realizado por ente público, assim, cabe à CAIXA apenas verificar alguns elementos objetivos da licitação

- aspectos formais envolvendo o processo licitatório de exploração dos serviços, tais como: (i) modalidade da licitação; (ii) publicação do edital; (iii) enquadramento do objeto contratado ao efetivamente licitado; (iv) publicação do ato de homologação e adjudicação do objeto licitado; (v) publicação do extrato do contrato; (vi) atendimento dos requisitos do edital para constituição da empresa exploradora dos serviços; (vii) verificação de adequação do prazo de financiamento ao prazo de concessão contratado; (viii) atendimento dos requisitos do contrato de concessão para formalização de garantias;

Para os casos em que há doação de terreno, a responsabilidade pela realização do processo de seleção da empresa do setor da construção civil para a implementação do empreendimento habitacional recai sobre o órgão público local, que deve seguir as leis e princípios da administração pública.

Adicionalmente, é importante observar que, na situação de doação de terreno, a construtora deve cumprir determinados requisitos, incluindo a obrigação de fornecer ao Agente Financeiro um resumo do documento de convocação para a seleção da empresa de construção civil responsável pela execução do empreendimento habitacional. Isso também envolve a publicação do resultado da seleção e quaisquer aditamentos necessários no Diário Oficial. Além disso, o documento de convocação deve conter as seguintes informações detalhadas:

- ✦ O valor da unidade habitacional e os elementos cobertos por esse valor;
- ✦ Quaisquer incentivos oferecidos e o valor da contrapartida financeira ou de bens e serviços economicamente mensuráveis, quando aplicável por parte do Ente Público Local;
- ✦ Os critérios de seleção, que devem ser objetivos e mensuráveis; e
- ✦ Uma metodologia clara e objetiva para a ponderação dos critérios de seleção.

MODELO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO RESOLÚVEL

Processo nº XXXXXXXX/202XXX

A - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

A1. OUTORGANTE CONCEDENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE (XXXXX), pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº XXXXXXXX, com sede em (endereço) neste ato representado pelo (PREFEITO), brasileiro, (estado civil, profissão, portador da Carteira de Identidade XXXXXX e do CPF nº XXXXX, residente e domiciliado em XXXXX, doravante denominada OUTORGANTE.

A.2 OUTORGADA CONCESSIONÁRIA: (CONSTRUTORA), inscrita no CNPJ/MF sob nº XXXXX, situada na (ENDEREÇO), neste ato representado por XXXXXXXX situada em (ENDEREÇO) com seus atos constitutivos arquivados na (Junta Comercial do Estado de Minas Gerais), registrada sob NIRE nº XXXXX, representada na conformidade da cláusula XXXX de seu Contrato Social registrado em (Junta Comercial do Estado de XXXXXXXX), em sessão de xxxxxx, pelo(s) sócio(s) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nacionalidade brasileira, nascido(a) em XXXXXXXX, (PROFISSÃO), portador(a) de documento de identidade nº, expedida por XXXXXXXX e do CPF XXXXXXXXXXXX, (ESTADO CIVIL), residente e domiciliado(a) em (ENDEREÇO), doravante denominado simplesmente OUTORGADA CONCESSIONÁRIA.

CONSIDERANDO que a OUTORGADA CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora do Edital de Chamamento nº XXXXXXXX, para executar as ações necessárias ao cumprimento das obrigações assumidas, conforme especificações constantes da proposta e de acordo com o anexo XXXXX do edital, objetivando a construção de XXXX unidades habitacionais da Tipologia (descrever), sito em (ENDEREÇO), no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida;

CONSIDERANDO o Termo de Seleção assinado em XXXXX de XXXXX, referente ao Edital de Chamamento nº XXXXXXXX entre a OUTORGADA CONCESSIONÁRIA e a OUTORGANTE CONCEDENTE, com a discriminação das obrigações assumidas e condicionantes previstas.

RESOLVEM as PARTES celebrar o presente CONTRATO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO – CDRU, nos termos das cláusulas e condições seguintes:

Por este instrumento particular, com força de escritura pública, na forma dos, 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de Fevereiro de 1967, 79-A, inciso II e §4º, da Lei nº

11.977, de 07 de Julho de 2009, e art. 1.225, XII, do Código Civil de 2002, as partes anteriormente mencionadas e qualificadas, têm entre si justa e contratada a presente operação de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) de imóvel para produção de empreendimento residencial no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma do Edital de Chamamento nº XXXXXXXX, Processo: XXXXXXXXXX, para construção de XXX unidades habitacionais no (XXXXX) conforme condições seguintes:

B - DA DESCRIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL OBJETO DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU):

B.1 (descrever a área onde será executado o empreendimento, com endereço conforme matrícula RGI), com xxxx unidades habitacionais destinadas a habitação coletiva conforme descrito a seguir;

Matrícula		
Lotes	Matrícula	m²
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]
[número lote]	[número matrícula]	[metragem]

C – DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

C.1 No imóvel descrito no item B.1 será empreendido o condomínio de XXX unidades imobiliárias de interesse social de acordo com o projeto aprovado na XXXXXXXX sob o nº de XXXXXXXXXXXXXXXX e Alvará de Construção [identificação alvará de construção] emitido em [data alvará de construção] com área total de [área do empreendimento]m².

C.2 O terreno encontra-se localizado em uma área consolidada e contempla toda a infraestrutura de drenagem, pavimentação, sistema de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia, iluminação, paisagismo, urbanização interna ao imóvel que serão interligados aos sistemas públicos de infraestrutura com os recursos próprios e provenientes de operações de financiamento realizados junto ao BANCO pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, em instrumento próprio, em conformidade com as especificações contidas nas

plantas, projetos, memoriais descritivos que foram aprovados pela (PPREFEITURA).

C.3 A produção do empreendimento será realizada pela CONCESSIONÁRIA, que comprovou o atendimento a todos os requisitos legais exigidos pelo edital de chamamento, para realizar a produção do empreendimento e a alienação das unidades habitacionais aos beneficiários classificados pela (PREFEITURA), mediante processo Lei Autorizativa (XXXXXX/202X).

C.4 A CDRU do terreno onde será construído o empreendimento supramencionado integrará o patrimônio da CONCESSIONÁRIA pelo tempo necessário para atendimento dos fins dispostos no edital nº XXXXXXXXXXXX. e após esse período será doado aos beneficiários indicados conforme item C.1

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins dispostos no presente instrumento, os termos abaixo deverão, tanto no plural como no singular, ser compreendidos com os seguintes significados:

CDRU: Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS: pessoas físicas classificadas pela PREFEITURA (XXXX), mediante processo de seleção na forma da Lei Autorizativa nº (xxxxx/ 20XXX), que estão aptos para aquisição das unidades produzidas pela CONCESSIONÁRIA na forma da letra C.

EDITAL: corresponde ao edital de chamamento nº XXXXXXXX no qual CONCESSIONÁRIA sagrou-se vencedora e será responsável pela produção do empreendimento descrito na letra C.

BANCO: Agente Financeiro do Empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO (CDRU) DO(S) IMÓVEL(IS)

2.1. A concessão de direito real de uso do imóvel será feita de forma gratuita.

2.2. O CONCEDENTE declara-se legítimo proprietário do(s) imóvel (is) descrito(s) e caracterizado(s) na(s) matrícula(s) imobiliária(s) mencionada(s) no item B1 retro, livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, inclusive de natureza fiscal e, assim devidamente autorizado pela Lei XXXXXXXXXXXX [INDICAR LEGISLAÇÃO AUTORIZATIVA] e instrução do Processo Administrativo xxxxxx, institui a CDRU do(s) referido(s) imóvel (éis) em favor da CONCESSIONÁRIA, e por força deste instrumento e da cláusula “constituti”,

cede-lhe os direitos de uso, posse e gozo que detém sobre o(s) imóvel (is), além de imiti-la na posse do mesmo.

Parágrafo primeiro - A presente CDRU é celebrada obrigando o CONCEDENTE a fazê-la sempre firme, boa e valiosa. A CONCESSIONÁRIA declara aceitar a presente CDRU nos termos em que é efetivada, podendo ser alterada mediante Termo Aditivo por interesse e conveniência da Administração Pública.

Parágrafo Segundo - A presente CDRU possui prazo vigente até quando ultimada a produção e legalização do empreendimento descrito na letra C deste instrumento, independentemente de eventual atraso no cronograma de obras.

CLAUSULA TERCEIRA - DA INDICAÇÃO DA DEMANDA

3.1 A seleção dos ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS será feita exclusivamente pelo [ente público], segundo os preceitos da [lei autorizava doação do terreno].

Parágrafo Primeiro – Caso o número de ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS contemplados pela análise de crédito do BANCO seja inferior ao número de unidades habitacionais do empreendimento conforme item B desta CDRU, fica a CONCEDENTE obrigada a indicar nova lista de ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS até que todas as unidades habitacionais tenham ADQUIRENTES/BENEFICIÁRIOS com formalização de processo de aquisição junto ao BANCO.

Parágrafo segundo – Caso no término do empreendimento haja unidades não comercializadas, fica [companhia de habitação/construtora] responsável por dispor dos recursos necessários para as despesas relativas à unidade habitacional. (Essa premissa deve vir consignada na Lei autorizativa.)

CLAUSULA QUARTA - DA CESSÃO NÃO ONEROSA DA FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

4.1 A fração ideal do terreno correspondente à unidade habitacional será cedida de forma NÃO ONEROSA pelo [ente público] aos ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIOS por ocasião da formalização do contrato de financiamento da unidade habitacional junto ao BANCO

Parágrafo Primeiro – O valor correspondente das frações do terreno deverá ser computado no financiamento na forma de contrapartida do ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIOS.

Parágrafo Segundo - O BANCO em razão das operações de financiamento imobiliário que vierem a ser celebradas com o ADQUIRENTES/BENEFICIARIOS, para complementação dos recursos necessários a aquisição das unidades habitacionais do empreendimento descrito e caracterizado no item “C”, poderá exercer, na qualidade de proprietário fiduciário, todos os direitos a que alude a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, especialmente, mas não exclusivamente, para consolidação da propriedade em seu nome, na hipótese de o mutuário não purgar a mora.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de consolidação da propriedade da unidade habitacional em nome do BANCO, o imóvel será levado a público leilão, na forma do art. 27 da Lei nº 9.514/97, facultando-se o [ente público], conforme art. 31 da citada lei, se sub-rogar nos direitos do credor mediante pagamento da dívida.

CLAUSULA QUINTA - DA PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO, VALOR DAS UNIDADES HABITACIONAIS: VALOR DO IMÓVEL, REAJUSTE E PRAZO PARA CONCLUSÃO DAS OBRAS

5.1 A produção do empreendimento será de inteira responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sendo sua obrigação arcar com todos os custos da obra, tais como: a compra dos materiais, contratação da mão-de-obra e recolhimento de encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, tributários, seguros e guarda do empreendimento.

Parágrafo Primeiro - Os financiamentos realizados junto ao BANCO pela CONCESSIONÁRIA, para a produção do empreendimento descrito na alínea C, serão realizados em instrumento próprio, observando as regras definidas pelas linhas de crédito disponibilizadas pelo BANCO e previstas nas normas do Programa Minha Casa, Minha Vida, vigentes à época da contratação.

Parágrafo Segundo - Serão observadas as disposições legais vigentes referentes à utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e definidas para operações no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

5.2 O Valor do contrato com o BANCO para cada unidade habitacional, segue tabela abaixo:

Valor das Unidades		
Tipologia (A)	Número de UH (B)	Valor a ser recebido pela construtora (C)
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]
[tipologia]	[número de unidades]	R\$ [valor por unidade]



Parágrafo único – O valor do financiamento a concedido ao ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIO seguirá o regramento do BANCO, sendo que o valor proposto para a unidade será o Valor a ser Recebido pela Construtora (C) somado ao valor da avaliação do terreno efetuada pelo BANCO, sendo que o valor da fração ideal do terreno será computado como entrada do ADQUIRENTE/BENEFICIÁRIO para a aquisição da unidade habitacional.

5.3 O prazo para conclusão das obras é de [prazo em meses] meses, contados a partir da assinatura do contrato entre o BANCO e a CONCESSIONÁRIA, conforme previsto no [instrumento de seleção].

CLÁUSULA SEXTA - DA HIPOTECA

6.1 O CONCEDENTE autoriza a CONCESSIONARIA/CONSTRUTORA a constituir HIPOTECA em favor do BANCO, sobre o direito real de uso que lhe foi concedido nos termos da Cláusula Segunda desta CDRU, abrangendo o solo, construções e benfeitorias que vierem a ser incorporadas ao imóvel, exclusivamente para obtenção de financiamento para a produção do empreendimento descrito e caracterizado na alínea 'C' da CDRU.

6.2 O direito real de uso concedido à CONCESSIONÁRIA/CONSTRUTORA, objeto da garantia hipotecária constituída em favor do BANCO, conforme autorizado nesta cláusula, recai sobre o imóvel descrito e caracterizado na letra B.1. e nesta hipótese, o direito objeto da concessão não será revogado enquanto vigente o presente contrato.

Parágrafo Único - A garantia a que se refere esta cláusula reduzir-se-á a mesma proporção da assinatura dos contratos de financiamento entre os ADQUIRENTES/BENEFICIARIOS e o BANCO, extinguindo-se somente quando todos aqueles financiamentos estiverem contratados.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS MOTIVOS ENSEJADORES DA RESCISÃO CONTRATUAL

7.1 São motivos de rescisão do presente contrato, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial a ocorrência cumulativa ou não, dos seguintes fatos:

7.2 Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas, especificações, projetos ou prazos previstos neste contrato, nas disposições do edital e contrato assinado e na legislação aplicável ao MCMV;

7.3. A decretação de falência, ou a instauração de insolvência civil;

7.4 A dissolução da sociedade;

7.5. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que prejudique a execução do contrato;

7.6 A ocorrência de caso fortuito ou de força maior, regularmente comprovada impeditiva da execução do contrato;

Parágrafo Único – Fica estabelecida a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor global do empreendimento, em caso de rescisão por culpa da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo das penalidades previstas no Termo de Seleção.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES DO CONCEDENTE

8. A CONCEDENTE declara que:

8.1. Não existem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais incidentes sobre os imóveis cuja posse ora é cedida;

8.2 O direito real de uso objeto do presente contrato não poderá ser dado em garantia, salvo no caso de financiamento tomado pela CONSTRUTORA/CONCESSIONARIA perante o BANCO, para fins de construção das unidades habitacionais de interesse social;

CLÁUSULA NONA- DO REGISTRO

9.1 À CONCESSIONÁRIA caberá o registro do presente contrato no competente Registro de Imóveis, dentro do prazo máximo de 30 dias.

Parágrafo Único – As custas e emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, averbação de construção, instituição de condomínio (se for o caso), registro da carta de habite-se e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – MCMV podem ter redução ou desconto, conforme Art. 04º, inciso 7º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO



10.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro de XXXXXX, renunciando desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim, de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas abaixo, e de tudo cientes.

CONCEDENTE DO TERRENO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE XXXXXX

CONCESSIONÁRIA/ CONSTRUTORA:
RAZÃO SOCIAL E CNPJ: REPRESENTANTE

Cartilha com orientações aos entes públicos e construtoras para a formatação de operações enquadradas no MCMV Cidades com recursos do FGTS e que tenham contrapartida do ente público na forma de doação não onerosa de terrenos públicos.

A Cartilha possui caráter informativo e não substitui o disposto na Portaria MCID nº 1.295, de 5 de outubro de 2023. Havendo alterações no programa pelo MCID, o conteúdo desta tornar-se-á imediatamente revogado.