

**TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA QUE ENTRE SI  
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ....., PARA FINS DE  
PARTICIPAÇÃO NA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEL PRIVADO, NA FORMA  
ABAIXO.**

**PROCESSO N.º 005893000**

**I - CONCEDENTE:**

O MUNICÍPIO de ....., pessoa jurídica de direito público, com sede no(a) ....., n.º ....., Bairro de(o/a) ....., Cidade de(o/a) ....., Estado de(o/a) ....., inscrito no CNPJ sob o n.º ...../.....-..., neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Senhor ....., portador da Carteira de Identidade n.º ....., expedida pelo(a) ....., e do CPF n.º .....-..., doravante denominado simplesmente, CONCEDENTE;

**II - BENEFICIÁRIO/A(S):**

**(PESSOA JURÍDICA)**

.....(nome)....., pessoa jurídica de direito privado, com sede no(a) ....., n.º ....., Bairro ....., Cidade de(o/a) ....., Estado de(o/a) ....., inscrita no CNPJ sob o n.º ...../.....-..., neste ato representada pelo(a) ....(cargo ou função que representa na empresa)....., Senhor(a) ....., .....(nacionalidade e naturalidade)..... portador(a) da Carteira de Identidade n.º ....., expedida pelo(a) ..... e do CPF n.º .....-..., residente e domiciliado(a) no(a) ....., n.º ....., Bairro de(o/a) ....., Cidade de(o/a) ....., Estado de(o/a) ....., doravante denominado(a) simplesmente BENEFICIÁRIO(A);

**(PESSOA FÍSICA)**

.....(nome e qualificação)....., ..... (nacionalidade e naturalidade)....., (estado civil) .....,.....(profissão/ocupação)....., portador da Carteira de Identidade n.º ....., expedida pelo(a) ....., e do CPF n.º .....-..., residente e domiciliado(a) no(a) ....., n.º ....., Bairro de(o/a) ....., Cidade de(o/a) ....., Estado de (o/a) ....., doravante denominado(a) simplesmente BENEFICIÁRIO(A);

**(PESSOAS FÍSICAS CASADAS)**

.....(cônjuge nome)....., ..... estado civil....., .....ocupação/profissão ... (nacionalidade e naturalidade ), (regime de casamento) ... ....., portador , da Carteira de Identidade n.º ....., expedida pelo(a) ....., e do CPF n.º .....-..., residente e domiciliado no(a) ....., n.º ....., Bairro de(o/a) ....., Cidade de(o/a) ....., Estado de (o/a) ....., doravante denominados simplesmente BENEFICIÁRIO (A) ;

### **III - FIADORES:**

(Qualificar nas mesmas condições do beneficiário), doravante denominado simplesmente - FIADOR(A);

(Qualificar nas mesmas condições do beneficiário), doravante denominado simplesmente - FIADOR(A).

### **IV - ANUENTES:** (CAIXA e, se houver, o Proprietário)

(Qualificar nas mesmas condições do beneficiário), doravante denominado simplesmente ANUENTE;

Resolvem, na melhor forma de direito, firmar o presente TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, que se regerá pelas normas, cláusulas e condições adiante estabelecidas.

## **CLÁUSULA PRIMEIRA DAS NORMAS E ATOS DE REGÊNCIA**

1.1. Na forma das cláusulas e condições adiante descritas, e sem prejuízo das demais disposições legais que lhe sejam aplicáveis em razão da natureza deste ajuste, o presente TERMO reger-se-á pelas normas e atos jurídicos seguintes, que ficam fazendo parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição:

I - Contrato de Empréstimo n° 1200/OC-BR, firmado entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), doravante denominado simplesmente Contrato de Empréstimo n° 1200/OC-BR;

II - Regulamento Operativo do Programa de Preservação do Patrimônio Cultural Urbano (Programa MONUMENTA), vinculado ao Contrato n° 1200/OC-BR, referido no item I, doravante denominado simplesmente Regulamento Operativo;

III - Convênio n° .... /..... – ....., firmado em ... de ..... de ....., entre o Ministério da Cultura e o Município de(o) ....., para regular a participação da Cidade de(o/a) ..... no Programa Monumenta de que trata o Contrato n° 1200/OC-BR, referido no item I desta cláusula, doravante denominado simplesmente Convênio n° .... /..... – MINC/..... (cidade de);

IV - Edital de Seleção UEP n° ...../200....;

V - Proposta apresentada pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), em razão da participação no processo de seleção objeto do Edital, denominada simplesmente Proposta;

VI - Projetos Arquitetônico e de Engenharia ..... (especificar e detalhar), doravante denominados simplesmente Projetos.

## **CLÁUSULA SEGUNDA DAS NORMAS DE REGÊNCIA SUBSIDIÁRIA**

2.1. Na regulação deste Instrumento observar-se-ão, no que couber, as disposições das seguintes normas:

I - Lei nº 8.666, de 21.6.1993, alterada pelas Leis nº 8.883, de 8.6.1994, nº 9.648, de 27.5.1997 e nº 9.854, de 27.10.1999, doravante denominada simplesmente Lei nº 8.666; e

II – Lei Municipal/Estadual...../...../..... que normatiza o repasse de recursos entre o Município ou o Estado para pessoas físicas e a pessoas jurídicas.

### **CLÁUSULA TERCEIRA**

#### **DO OBJETO DO TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA**

3.1. O objeto deste TERMO é o estabelecimento de compromisso e cooperação financeira entre os Signatários: CONCEDENTE e BENEFICIÁRIO/A(S), com vistas à execução das obras e serviços necessários à recuperação, restauração e readaptação do imóvel selecionado, em razão da sua importância como patrimônio cultural urbano local, (ou nacional, conforme o caso) que está assim caracterizado:

I - LOCALIZAÇÃO: Avenida/Rua/Estrada ....., nº ....., Bairro de(o/a) ....., na Cidade de(o/a) ....., Estado de(o/a) .....CEP;

II - PROPRIETÁRIO: .....

III - LOCATÁRIO:.....

IV - ÁREA DO TERRENO: ..... m<sup>2</sup>;

V - ÁREA CONSTRUÍDA: .....m<sup>2</sup>;

VI - DESTINAÇÃO do uso, ou UTILIZAÇÃO ATUAL: ..... (descrever a utilização ou destinação do uso do imóvel no momento da assinatura do termo, se residencial, comercial, industrial ou outra, especificando o que for importante);

VII - REGISTRO IMOBILIÁRIO: ..... Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de ....., Livro ....., Fls. ...., N° .....

3.2 - Estabelecer obrigatoriedade e comprometimento do(s) beneficiário(s) credor(es) em promover o desembolso dos valores financiados descritos neste Documento e no CONTRATO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA, e garantir a restituição integral do financiamento para o FUNDO MUNICIPAL DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** - A recuperação, restauração e readaptação do imóvel de que trata esta cláusula, compreendidas no objeto deste TERMO, terão os seguintes objetivos:

I - impedir a deterioração do patrimônio cultural imobiliário urbano representado pelo imóvel;

II - restabelecer e readaptar a utilidade predial do imóvel;

III - proporcionar auto - sustentabilidade ao imóvel, de modo a que fique capaz de gerar rendas suficientes à sua manutenção e conservação;

IV - integrar-se ao patrimônio recuperado da Área de Projeto de(o/a) ..... do Programa MONUMENTA;

## **CLÁUSULA QUARTA DOS INVESTIMENTOS**

4.1. O CONCEDENTE e o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), como forma de darem efetividade ao objeto deste TERMO, consoante o detalhamento do projeto e cronograma físico-financeiro, realizarão investimentos necessários à recuperação, restauração e readaptação do imóvel, no que será observado o seguinte:

I - o total dos investimentos está estimado em R\$ ..... (.....);

II - a alocação de recursos observará a seguinte distribuição entre o CONCEDENTE e o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S):

a) CONCEDENTE: R\$ ..... (.....);

b) BENEFICIÁRIO/A(S): R\$ ..... (.....);

III - os recursos, conforme a respectiva alocação, serão aplicados nos seguintes itens de obras e serviços:

a) recursos do CONCEDENTE:

1) fachadas e cobertura: R\$ ..... (...);

2) estabilidade estrutural: R\$ .....(...);

3) embutimento de fiação elétrica: R\$.....(...)

4) regularização jurídica: R\$ .....(...);

5) projetos e placas de obra: R\$ .....(...);

6) .....

b) recursos do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) (quando houver):

1) fachadas e cobertura: R\$ ..... (...);

2) estabilidade estrutural: R\$ .....(...);

3) embutimento de fiação elétrica: R\$.....(...)

4) regularização jurídica: R\$ .....(...);

5) projetos e placas de obra: R\$ .....(...);

6) .....

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Respeitado o valor total do financiamento de R\$ ..... (.....), correspondente à participação do CONCEDENTE, os recursos parciais poderão ser remanejados entre os diversos itens relacionados no Cronograma Físico-Financeiro, se assim se mostrar necessário à melhor execução do Projeto, respeitado o disposto na Subcláusula Segunda seguinte.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Na hipótese descrita, o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) submeterá(ão), com o apoio da UEP, à prévia aprovação do CONCEDENTE, a reformulação do detalhamento e do projeto e do cronograma físico-financeiro, só podendo implementar as mudanças após a aprovação.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Não serão cobertos com os recursos alocados pelo CONCEDENTE e serão glosados por ocasião da liquidação e reduzidos dos desembolsos:

I - quaisquer outros investimentos e despesas não previstos ou que excederem aos valores ajustados nesta cláusula, ainda que se façam necessários à execução das obras e serviços objeto deste Instrumento, os quais correrão por conta e exclusiva responsabilidade do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), obrigando-se ele/a(s) a custeá-los.

II - quaisquer valores que correspondam a lucros ou ganhos de natureza correlata incidentes sobre os valores das obras e serviços executados diretamente pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), bem como aqueles correspondentes a taxas de administração ou assemelhadas incidentes sobre obras e serviços executados por terceiros, ainda que uns e outros tenham sido incluídos na composição dos respectivos preços.

## **CLÁUSULA QUINTA DA EXECUÇÃO**

5.1. Na recuperação, restauração e readaptação do imóvel descrito, objeto deste TERMO, na forma das demais disposições contidas, será observado o seguinte:

I - As obras e serviços de recuperação, restauração e readaptação do imóvel serão executados pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), direta ou indiretamente;

II – Na hipótese de haver contrapartida do beneficiário, os investimentos do CONCEDENTE ficam condicionados à efetivação dos investimentos do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) no mesmo imóvel, tudo de acordo com o detalhamento do projeto e com o cronograma físico-financeiro;

III - Nos serviços e obras a serem executados, o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) alocará(ão) pessoal, quer de direção, quer de execução, de reconhecida competência e aptidão, sendo-lhe(s) vedada a contratação de pessoal que seja servidor do CONCEDENTE.

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** - Para efetivação das disposições desta cláusula, fica ajustado o seguinte:

I - O/A(s) BENEFICIÁRIO/A(S) apresentará(ão), sempre que solicitado e desde que em períodos não inferiores a três meses, ao CONCEDENTE, conforme as orientações complementares a serem por este expedidas, os seguintes documentos:

- a) relatório físico-financeiro de execução efetiva de obras e serviços;
- b) quadro comparativo consolidado, abrangendo desde o início das obras e serviços, em que fique evidenciada a evolução do cronograma físico financeiro e, em paralelo, a execução efetiva de obras e serviços;
- c) relatório de ocorrências, no qual sejam apresentadas as justificativas para as variações entre as previsões do cronograma físico-financeiro e as execuções efetivas.

II – Para as obras de valor superior a R\$ 100.000,00, o CONCEDENTE, com o apoio do beneficiário, supervisionará a obra em períodos não inferiores a três meses, conforme os seguintes documentos:

- a) relatório físico-financeiro de execução efetiva de obras e serviços;

- b) quadro comparativo consolidado, abrangendo desde o início das obras e serviços, em que fique evidenciada a evolução do cronograma físico financeiro e, em paralelo, a execução efetiva de obras e serviços;
- c) relatório de ocorrências, no qual sejam apresentadas as justificativas para as variações entre as previsões do cronograma físico-financeiro e as execuções efetivas;

III - O/A(s) BENEFICIÁRIO/A(S) franqueará livre acesso aos prepostos do CONCEDENTE, da Unidade Central de Gerenciamento (UCG) do Programa MONUMENTA, do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e dos agentes de controle interno e externo, de auditores e de fiscais de qualquer destes a todos os documentos relacionados às obras e serviços do imóvel indicado na cláusula terceira.

IV - O/A(s) BENEFICIÁRIO/A(S) sujeitar-se-á(ão) às inspeções, auditorias e fiscalização que venham a determinar qualquer das entidades ou órgãos referidos no item II antecedente;

V - Com amparo nas informações ou nos resultados que decorram das providências descritas no item III antecedente, o CONCEDENTE autorizará os desembolsos a que tenham direito o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), desde que entenda atendidos os objetivos deste TERMO, ou determinará as diligências necessárias às correções a cargo do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S).

## **CLÁUSULA SEXTA DOS PRAZOS**

6.1. Observada a programação constante do cronograma físico-financeiro, os prazos serão contados em dias corridos, para todos os efeitos, e são os seguintes:

I - Para o início das obras: até ... (.....) dias a contar da assinatura deste TERMO;

II - Para conclusão das obras: ... (.....) meses a contar do início das obras.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Ressalvado o disposto na Subcláusula Segunda, seguinte, os atrasos no início e na execução das obras e serviços somente serão admitidos quando fundados em motivo de força maior ou caso fortuito, devidamente justificados ao CONCEDENTE.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Os pedidos de prorrogação de prazos de início ou de conclusão das obras e serviços deverão ser encaminhados, por escrito, pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) para o CONCEDENTE, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, antes de expirado o prazo inicialmente pactuado, acompanhado de proposta e respectivo cronograma físico-financeiro de reprogramação das obras e serviços.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - Admitida a prorrogação, esta será feita mediante termo aditivo ao presente TERMO, que será firmado entre o CONCEDENTE e o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), dispensada a interveniência dos demais Signatários, que desde logo se colocam de acordo com esta disposição.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **DOS DESEMBOLSOS DE RECURSOS DO CONCEDENTE**

7.1. Os recursos comprometidos neste TERMO, de responsabilidade do CONCEDENTE, no montante de R\$ ..... (.....), serão desembolsados em conformidade com o cronograma físico-financeiro que faz parte integrante deste instrumento, respeitado o seguinte, conforme o caso:

I - O desembolso da primeira parcela, quando aplicável, fica condicionado à apresentação, pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), das Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) efetivadas junto ao CREA do Estado de localização do imóvel, referentes à elaboração de projetos e à execução de obras e serviços, salvo se dispensáveis em face da regulamentação própria da fiscalização da profissão.

II - O valor máximo de cada parcela corresponderá à totalidade de recursos previstos para o mês-calendário no cronograma físico-financeiro, deduzidas as glosas que couberem.

III - O valor efetivo de cada parcela será apurado a partir das medições mensais das obras e serviços executados no período abrangido pelo cronograma físico-financeiro, obedecida a ordem cronológica de sua exigibilidade, deduzindo-se a seguir as glosas referidas no item II antecedente.

IV - As medições serão feitas até o 10º (décimo) dia do mês subsequente àquele a que se refira a execução; os desembolsos serão feitos até o 10º (décimo) dia subsequente àquele em que tenha sido feita a medição.

V - Os recursos correspondentes a etapas não executadas do cronograma físico-financeiro serão incorporados à parcela subsequente, correspondente ao mês-calendário em que se tenha dado a execução.

VI - A liberação das parcelas mensais dos recursos de participação do CONCEDENTE fica condicionada à prévia demonstração, a ser aferida na medição, do cumprimento das etapas de obras e serviços, correspondentes aos mesmos períodos, previstos no cronograma físico-financeiro, de responsabilidade do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S).

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** Os recursos correspondentes à participação do CONCEDENTE correrão à conta do Contrato de Empréstimo nº 1200/OC-BR, nos termos do Convênio nº ...../200... – MINC/..... e somente serão transferidos pela União, por intermédio do Ministério da Cultura, se comprovada a situação de regularidade cadastral do CONCEDENTE, conforme o disposto no Art. 5º, inciso I, da Instrução Normativa da Secretaria do Tesouro Nacional nº 01/1997.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **DO RETORNO DOS RECURSOS FINANCEIROS E OBRIGAÇÕES**

8.1. Constituem-se em obrigações do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) neste TERMO:

I - aplicar a integralidade dos recursos comprometidos neste TERMO;

II - restituir ao Fundo de..... o montante de recursos financeiros equivalentes aos recebidos como investimento do CONCEDENTE, observadas as disposições contidas no CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA,

a ser firmado concomitantemente a este TERMO e que dele passará a fazer parte integrante e inseparável para todos os fins de direito, e do qual constará especialmente o seguinte:

- a) os valores recebidos do CONCEDENTE serão corrigidos desde a data do recebimento até a data da restituição ao Fundo Municipal de Preservação, de acordo com a variação do INPC – ÍNDICE NACIONAL DE PREÇOS AO CONSUMIDOR;
- b) as receitas financeiras auferidas da conta do mutuário serão computadas a crédito do Fundo Municipal de Preservação, 40 (quarenta) dias após o término das obras, sendo vedada a sua utilização como contrapartida ou em finalidade diversa do objeto previsto no financiamento;
- c) a restituição dos recursos ao Fundo Municipal de Preservação será feita em ..... (.....) parcelas, mensais e sucessivas, vencendo a primeira parcela 30 (trinta) dias após o término do prazo de carência, que será de (seis) meses, contados a partir da data da conclusão das obras;
- d) a critério da CES e da Unidade Central de Gerenciamento do Programa/UCG, respeitadas as orientações pertinentes, alternativamente ao retorno em moeda corrente nacional, será admitido o retorno mediante a cessão de uso em favor do Fundo Municipal de Preservação do todo ou de parte do imóvel, ou dação em pagamento de área construída.

III - Promover a permanente manutenção do imóvel descrito na cláusula terceira, cuidando para que as suas características originais e as melhorias agregadas com as reformas e adaptações de que trata este TERMO sejam preservadas.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Não havendo o cumprimento, por parte do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), das obrigações ajustadas nesta Cláusula, o CONCEDENTE poderá declarar rescindido o presente TERMO, resultando desta rescisão as seguintes consequências para o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S):

I - Obrigação de restituir a totalidade da dívida ao Fundo Municipal de Preservação, no prazo de 30 (trinta) dias, acrescidos dos mesmos encargos previstos no CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA de que trata o inciso II do caput desta cláusula;

II - Cobrança judicial da dívida constituída na forma do CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA de que trata o inciso II do caput desta cláusula, caso a restituição não se faça no prazo fixado, hipótese em que ao valor da dívida serão acrescidos custas judiciais, honorários e demais despesas efetuadas com a referida cobrança.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Sem prejuízo das demais disposições deste ajuste, inclusive quanto às penalidades, as obrigações pactuadas neste TERMO serão transmitidas aos sucessores, a qualquer título, do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S).

## **CLÁUSULA NONA**

### **DAS OBRIGAÇÕES DOS PARTICÍPEIS**

9.1. Ficam ajustadas, no âmbito deste TERMO, as seguintes obrigações e responsabilidades do CONCEDENTE e do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), quando aplicável, conforme as características da intervenção:

#### **I - DO CONCEDENTE:**

- a) repassar à/ao(s) BENEFICIÁRIO/A(S) os recursos comprometidos neste TERMO, observando o cronograma físico-financeiro, desde que não haja pendências impeditivas aos desembolsos;
- b) dar suporte, quando necessário, ao Projeto, em todas as suas fases ou etapas de execução;
- c) empenhar recursos dentro das previsões estabelecidas no cronograma físico-financeiro;
- d) proceder às medições mensais nos serviços efetivamente executados, liberando, subsequente, nos termos deste TERMO, as parcelas correspondentes;
- e) determinar a interrupção no fluxo de liberação dos recursos pactuados nos casos de atraso ou inadimplemento, por parte do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), nas condições e prazos estabelecidos neste TERMO.

#### **II - DO/A BENEFICIÁRIO/A:**

- a) executar as obras e serviços com rigorosa observância aos Projetos Arquitetônicos e de Engenharia e às demais disposições e destinação previstas neste TERMO;
- b) alocar e aplicar, tempestivamente, os recursos de sua responsabilidade, com rigorosa observância das disposições e destinação previstas neste TERMO;
- c) responsabilizar-se pela execução das obras e serviços, arcando com todas as despesas previstas na sua proposta, quais sejam: 1) materiais; 2) mão-de-obra especializada e não especializada; 3) máquinas e equipamentos; 4) ferramentas; 5) transportes em geral; 6) encargos sociais, trabalhistas, securitários, previdenciários e fiscais; 7) despesas comerciais; 8) serviços de terceiros que venham a ser contratados para a execução de parcelas do objeto deste TERMO; 9) quaisquer outras despesas que se fizerem necessárias, desde que observadas as características do projeto arquitetônico, ficando submetidos à sua fiscalização;
- d) observar, na execução das obras e serviços, a legislação e normas de proteção ao patrimônio histórico cultural, ao meio ambiente, de posturas e obras e serviços de engenharia municipais e de segurança e medicina do trabalho;
- e) facilitar todas as atividades da CONCEDENTE, fornecendo informações e elementos relativos aos serviços executados ou em execução;
- f) atender prontamente às reclamações do CONCEDENTE, executando, refazendo e corrigindo, quando for o caso, e às suas expensas, as partes

dos serviços que não atenderem às especificações e normas técnicas exigidas e à qualidade estabelecida;

- g) pagar as despesas relativas a laudos técnicos e a exames e ensaios de materiais a serem empregados na obra, que serão realizados em local determinado pelo CONCEDENTE, e utilizar os materiais de marcas indicadas, ou aceitas pela Fiscalização, substituindo inclusive aqueles já instalados;
- h) sujeitar-se à análise e estudos dos projetos e dos demais documentos que o complementam, não se admitindo, em qualquer hipótese, a alegação de ignorância, defeito ou insuficiência de tais documentos, nem mesmo pedido de ressarcimento por despesas de custos e/ou serviços não previstos;
- i) comunicar por escrito ao CONCEDENTE, quando constatados quaisquer erros, discrepâncias ou omissões, inclusive transgressão às normas técnicas, regulamentos ou leis em vigor, para que os defeitos sejam sanados;
- j) submeter-se ao controle periódico das atividades constantes do cronograma físico-financeiro, atendendo à convocação do CONCEDENTE para reuniões de avaliação;
- k) anotar no Diário de Obras e exigir que também o façam as empresas contratadas e subcontratadas para a execução de obras e serviços tudo o que for necessário, conveniente e relevante para a comprovação do real andamento das obras e serviços e execução das atividades objeto deste TERMO;
- l) manter, no local das obras e serviços, o Diário de Obras referido na alínea antecedente, em 3 (três) vias, dele franqueando vista ao CONCEDENTE, a qualquer momento, que nele fará registros e anotações e dele extrairá uma via para seus controles; confeccionar e expor em local visível à frente do imóvel, até 15 (quinze) dias a contar do início das obras e serviços, placa indicativa de sua execução, destacando que se trata de empreendimento apoiado pelo PROGRAMA MONUMENTA, do Ministério da Cultura, em convênio com o Município de ....., conforme modelo a ser fornecido pelo CONCEDENTE; proceder à remoção de entulhos, bem como à retirada de máquinas, equipamentos, instalações e demais bens de sua propriedade, nos prazos e condições fixados pelo CONCEDENTE;
- m) manter a guarda e vigilância do local das obras e serviços, inexistindo, por parte do CONCEDENTE, qualquer responsabilidade por furtos, roubos, extravios, deteriorações ou acidentes;
- n) responsabilizar-se por quaisquer diferenças, erros ou omissões em informações que vier a fornecer ao CONCEDENTE;
- o) responsabilizar-se pelo pagamento das indenizações e reclamações decorrentes de danos que causar, por dolo ou culpa, a empregados ou bens do CONCEDENTE ou a terceiros, entendendo-se como seus os atos praticados por aqueles que estiverem sob sua responsabilidade;
- p) propor ao CONCEDENTE, sujeitando-se à aprovação deste, quando indispensável à melhor execução do Projeto, alterações no cronograma físico-financeiro;

- q) apresentar ao CONCEDENTE relatórios trimestrais, ou sempre que solicitado desde que em períodos não inferiores a três meses, e final de execução físico-financeira, dos quais deverão constar informações sobre as atividades desenvolvidas e os resultados alcançados.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA DA PRESTAÇÃO DE CONTAS**

10.1. O CONCEDENTE deverá realizar o recebimento final da obra de recuperação atestando a rigorosa observância pelo(s) BENEFICIÁRIO/A(S) dos projetos de arquitetura e engenharia acordados.

10.2. O CONCEDENTE deverá manter em seus arquivos os instrumentos jurídicos devidamente firmados pelas partes e a comprovação do repasse financeiro total ao(s) BENEFICIÁRIO(A)(S).

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA DA ALTERAÇÃO E DENÚNCIA**

11.1 Salvo em relação ao seu objeto e à finalidade, o presente TERMO poderá ser alterado por instrumento juridicamente adequado à natureza da alteração, podendo também ser denunciado, mediante notificação prévia, com antecedência de até 30 (trinta) dias, por conveniência de qualquer dos Signatários, ou rescindido unilateralmente pelo CONCEDENTE, em razão de descumprimento de quaisquer de suas cláusulas.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - Na ocorrência das hipóteses de denúncia ou rescisão, os recursos financeiros serão devolvidos ao Fundo Municipal de Preservação, na forma disposta no CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA, sem prejuízo da competente prestação de contas, que será devida na forma prevista neste TERMO.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Sendo de iniciativa do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) a denúncia, este/a(s) ficará(ão) obrigado/a(s) a concluir, antes, as etapas ou fases do objeto cuja interrupção poderá gerar prejuízos ao CONCEDENTE ou à continuidade do Projeto, sob pena de assim não fazendo responder por perdas e danos, tudo sem prejuízo das demais obrigações e sanções previstas neste TERMO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA DA FISCALIZAÇÃO**

12.1. O CONCEDENTE e os órgãos de controle interno e externo exercerão plena e irrestrita fiscalização sobre a execução físico-financeira deste TERMO, ficando o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) obrigado/a(s) a prestar-lhes as informações requisitadas e a apresentar a exame toda a documentação relacionada a este TERMO e suas ações.

**SUBCLÁUSULA PRIMEIRA** - A seu critério, o CONCEDENTE poderá manter profissional(ais) legalmente habilitado(s) para acompanhar a execução do objeto

deste TERMO, exercendo a fiscalização em todos os seus aspectos, competindo-lhe ainda a verificação e a liberação das obras e dos serviços, para fins de pagamento e demais exigências legais (se houver), mantendo tudo devidamente anotado no Diário de Obras.

**SUBCLÁUSULA SEGUNDA** - Poderá o CONCEDENTE valer-se de assessoramento de profissionais ou empresas especializadas para a execução dos trabalhos de fiscalização, inclusive de apoio técnico do CONCEDENTE.

**SUBCLÁUSULA TERCEIRA** - A presença da fiscalização do CONCEDENTE não diminui ou exclui qualquer obrigação ou responsabilidade do/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S).

**SUBCLÁUSULA QUARTA** - Compreende-se como prerrogativa da fiscalização a ser exercida pelo CONCEDENTE as orientações que este venha prestar no sentido de ajustar a execução às exigências das normas de regência referidas na cláusula primeira, da legislação federal e estadual, e das demais normas e exigências do próprio CONCEDENTE, que o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S) se obriga(m) a acatar.

### **CLÁUSULA DÉCIMA -TERCEIRA DA VIGÊNCIA**

13.1. O presente TERMO terá vigência, a partir da data de sua assinatura, pelo prazo de .....meses, prazo esse que compreende o período de execução das obras e serviços, que é de ..... (.....) meses, o de carência, que é de 6 (seis) meses, o de resgate das parcelas ao Fundo de ....., que é de ..... (.....) meses, e 6 (seis) meses destinados à quitação de eventuais saldos residuais.

13.1.1 Ocorrendo saldo residual ao término do prazo de amortização, a importância remanescente deverá ser quitada pelo mutuário:

- a) em uma única parcela, a vencer 30 dias após a data de vencimento da última prestação, se o saldo apurado for inferior ou igual ao valor da última prestação paga no prazo de amortização;
- b) em parcelas mensais no valor igual ao da última prestação, corrigida pelo INPC na data da apuração do saldo residual, se o saldo apurado for superior ao valor da última prestação paga no prazo de amortização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA DAS RELAÇÕES JURÍDICAS**

14.1. O/A(S) BENEFICIÁRIO/A(S) será(ão), para todos os fins e efeitos, o/a(s) único/a(s) e exclusivo/a(s) responsável(is) pelas relações jurídicas e legais que envolvam pessoas físicas e jurídicas chamadas a prestar serviços ou fornecer bens e produtos vinculados ao objeto deste TERMO, devendo cumprir as obrigações civis, comerciais, sociais, trabalhistas, previdenciárias e tributárias que delas decorram, não cabendo responsabilidade de qualquer ordem ao CONCEDENTE.

**CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA**  
**DA TRANSFERÊNCIA E SUBCONTRATAÇÃO**

15.1. O/A(S) BENEFICIÁRIO/A(S) não poderá(ão) transferir ou sub-rogar as obrigações ajustadas neste TERMO.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA**  
**DO FIADOR**

16.1. O FIADOR responde, solidariamente, com o/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S), pelas responsabilidades decorrentes do descumprimento deste TERMO, bem assim em decorrência da denúncia ou rescisão motivada pelo/a(s) BENEFICIÁRIO/A(S).

**SUBCLÁUSULA ÚNICA** - O dever de fiança assumido pelo FIADORE abrange todas as obrigações ajustadas neste TERMO e aquelas especialmente previstas no CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA.

**CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA**  
**DA PUBLICIDADE**

17.1. O CONCEDENTE providenciará a publicação do extrato deste TERMO no Diário Oficial do Município/ Estado ..... até o quinto dia do mês subsequente ao da sua assinatura.

**CLÁUSULA DÉCIMA-OITAVA**  
**DO FORO**

18.1. Fica eleito o Foro da Comarca de(o/a) ....., no Estado de ....., para dirimir as questões oriundas da execução deste TERMO, com prévia e expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem os Signatários de pleno acordo com as cláusulas e condições ajustadas no presente instrumento, firmam-no em .... (.....) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas e também assinadas.

(Cidade/Estado)..... (....), de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.

**CONCEDENTE:**

\_\_\_\_\_  
Prefeito Municipal

**FIADORES:**

\_\_\_\_\_

**TESTEMUNHAS (2)**

\_\_\_\_\_  
NOME:

CPF:

**BENEFICIÁRIO/A(S):**

\_\_\_\_\_

**ANUENTES**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
NOME:

CPF:

# **CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA**

## **QUANDO O BENEFICIÁRIO NÃO É O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

Por este Instrumento, as partes identificadas a seguir:

1. **(qualificação da credora)** , doravante denominada simplesmente **CREDORA**;
2. **(qualificação da devedora)**, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA**;
3. **(qualificação da(s,o,os) interveniente(s) anuente, se houver)**, doravante denominada simplesmente - **ANUENTES**; (CAIXA e PROPRIETÁRIO)
4. **(qualificação da(s,o,os) interveniente(s) se houver)**, doravante denominada(s,o,os) simplesmente; **FIADOR(A,as,es)**

Têm entre si, por justo e contratado, o seguinte:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA**

#### **DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES**

1. A DEVEDORA, os ANUENTES e os FIADORES, todos partes signatárias deste instrumento, expressamente declaram o que segue:

1.1. Que a DEVEDORA tem a posse sobre o imóvel denominado ....., na Cidade de ..... - ....., que está assim caracterizado:

I - LOCALIZAÇÃO: (endereço completo) .....

II - PROPRIETÁRIO/TITULAR DE DOMÍNIO (nome completo do proprietário)

III - LOCATÁRIO: (nome completo) .....

IV - ÁREA DO TERRENO: .....m<sup>2</sup>;

V - ÁREA CONSTRUÍDA: ..... m<sup>2</sup>;

VI - REGISTRO IMOBILIÁRIO: .....º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de, Livro ....., Fls. ....

1.2. Que o titular do domínio do imóvel descrito no item 1.1 acima, entregou à Devedora a posse do dito imóvel para que esta o explore comercialmente ou o utilize como moradia, conforme o Contrato de Locação..... firmado em ..... de .....de ....., entre a ..... e a ....., de um lado, e a Devedora, de outro, doravante denominado, simplesmente, Contrato de Locação (ou arrendamento) que passa a fazer parte integrante deste Instrumento.

1.3. Que têm pleno conhecimento do Contrato de Empréstimo nº 1200/OC-BR, firmado entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, doravante simplesmente Contrato de Empréstimo, e do Regulamento Operativo do Programa MONUMENTA, doravante denominado,

simplesmente, Regulamento Operativo, e de que este é o instrumento regulador da execução do Contrato de Empréstimo, estando todos de acordo com um e outro, em especial com as disposições do Anexo F do Regulamento Operativo, que trata das condições de retorno dos recursos obtidos para financiamento dos investimentos em imóveis privados no âmbito do Programa MONUMENTA.

1.4 Que têm pleno conhecimento do TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, que firmaram o Município de....., a ....., ora Devedora, e....., reconhecendo ainda que aquele Instrumento e as peças que o compõem constituem partes integrantes deste Instrumento e o regulam subsidiariamente.

## **CLÁUSULA SEGUNDA DA DÍVIDA, SUA CONSTITUIÇÃO E CONFISSÃO**

2. A DEVEDORA, pelo TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, contraiu junto à CREDORA uma dívida no valor de R\$ ..... (.....), em razão do financiamento de investimentos por este comprometidos para viabilizar as obras e serviços de reformas e adaptações do imóvel descrito, tendo a referida dívida as seguintes características:

2.1. O valor declarado de R\$ ..... (.....) corresponde à totalidade do financiamento dos investimentos que a CREDORA fará no imóvel descrito no item 1.1;

2.2. Respeitado o limite descrito, o valor do financiamento dos investimentos da CREDORA no imóvel será entregue à DEVEDORA, em igual montante ao das despesas por ela realizadas, de acordo com as disposições do TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA;

2.3. O montante total e final da dívida da DEVEDORA para com a CREDORA será o montante efetivamente desembolsado, acrescido dos encargos ajustados no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA e neste INSTRUMENTO;

2.4. A DEVEDORA reconhece e aceita que os recursos que lhe serão entregues como financiamento dos investimentos da CREDORA no imóvel serão acrescidos dos encargos previstos na cláusula quarta, e serão restituídos em prestações mensais e sucessivas, na forma prevista neste Instrumento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA DA CARÊNCIA E VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES**

3.1. O prazo de carência para início do pagamento das prestações é de 6 (seis) meses, contados a partir da conclusão das obras.

3.1.1. O prazo de execução e conclusão das obras e serviços descritos no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA está fixado em ..... (.....) meses, podendo ser prorrogado, observados os critérios estabelecidos no Edital.

3.1.2. Não havendo a conclusão das obras e serviços no prazo previsto no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, a contagem do prazo de carência terá início, impreterivelmente, a partir do primeiro mês que se seguir ao decurso do prazo de prorrogação descrito no cronograma de execução.

3.2. Decorrido o prazo de carência, a DEVEDORA dará início ao pagamento das prestações para o Fundo Municipal de Preservação.

3.3. O pagamento da dívida será feito em ..... (.....) prestações mensais e sucessivas.

3.3.1 A primeira prestação vencerá 30 (trinta) dias após o término do prazo de carência; as demais prestações vencerão sempre no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.4. Juntamente com a prestação de retorno mensal, será cobrada da DEVEDORA, a Tarifa Operacional Mensal, para cobertura dos custos com a administração do contrato pela CAIXA, no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos), corrigido anualmente, pela variação do INPC, na data de correção da prestação. A referida cobrança não se aplicará nos casos dos mutuários com renda menor ou igual a 3 (três) salários mínimos.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

##### **DOS ENCARGOS DE ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA**

4.1. Os valores da dívida serão corrigidos de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

4.1.1. Se até o dia marcado para aplicar a atualização monetária do saldo devedor e da prestação não tiver sido fixado o respectivo percentual definitivo de variação do índice eleito neste Instrumento, será utilizado o INPC do mês anterior, devendo o ajuste ser feito na prestação subsequente.

4.1.2. Na hipótese de extinção do índice de atualização monetária estabelecido neste Instrumento, será a partir de então utilizado o fator de atualização que vier a ser estipulado pelas autoridades monetárias do País ou observadas as normas por elas editadas.

4.1.2.1. No caso de extinção do índice indicado nesta disposição, e não sendo possível indicar outro índice a partir das disposições da atualização, passará a ser feita pelo índice que melhor refletir as características do índice extinto.

4.2. O saldo devedor da dívida ora reconhecida e confessada, será atualizado mensalmente, observadas as disposições dos itens seguintes.

4.2.1. Cada parcela de desembolso feito pela CREDORA será atualizada *pro rata die* desde o desembolso até a data de vencimento da primeira parcela de restituição a ser feita pela DEVEDORA.

4.2.2. A partir da data do vencimento da primeira parcela o saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato de

financiamento, ou na nova data de vencimento definida entre as partes, pelo índice INPC referente a este mesmo dia.

4.2.3. Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, especialmente para amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada do saldo devedor, ou alteração da data de vencimento, este saldo será atualizado com base no critério *pro rata die*, pelo período compreendido entre a data da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, inclusive, e a data do evento, exclusive.

4.2.3.1. Qualquer outro valor vinculado a este contrato e que vier a ser apurado até a sua quitação, quando não previsto em cláusula própria, será atualizado na forma prevista no caput desta cláusula e pago pelos DEVEDORES.

4.2.3.2. O reajustamento do saldo devedor será efetuado antes da apropriação da amortização decorrente do pagamento de cada um dos encargos.

## **CLÁUSULA QUINTA DOS VALORES DAS PRESTAÇÕES**

5.1. O valor das prestações será apurado de acordo com as disposições dos itens seguintes.

5.1.1. O valor da primeira prestação será apurado tomando-se o valor total da dívida consolidada com os encargos e dividindo-se por..... (.....) (total das parcelas).

5.1.2. O valor das prestações subsequêntes à primeira será reajustado anualmente pela variação do INPC e o saldo devedor será reajustado mensalmente pelo mesmo índice.

## **CLÁUSULA SEXTA DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

6.1. É assegurada à DEVEDORA, estando ela em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações.

6.2. Para a amortização extraordinária do financiamento, será atualizado o saldo devedor conforme o disposto neste Instrumento, efetuando-se, em seguida, o abatimento.

6.2.1. Destinando-se a amortização à redução do valor das prestações, será o novo saldo devedor dividido pelo número de prestações faltantes.

6.2.2. Destinando-se a amortização a reduzir o número de prestações, serão suprimidas tantas prestações quanto corresponda o valor da amortização, na ordem inversa de vencimento, começando-se pela última.

6.3. No caso de liquidação antecipada da dívida pela DEVEDORA, ao saldo devedor a ser pago, atualizado conforme previsto no item 4.2 e subitens deste Instrumento,

acrescentar-se-ão, quando for o caso, as quantias em atraso, bem como os encargos *pro rata die*, calculados nos termos deste Instrumento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA**

### **DAS GARANTIAS**

7.1. Em garantia da dívida ora confessada e seus encargos a DEVEDORA dá as seguintes garantias:

I – hipoteca do imóvel descrito no item 1.1 deste Instrumento, ou imóvel a seguir qualificado, que o faz com o expresso consentimento das ANUENTES ou;

II – garantia fidejussória, neste ato prestada pelo FIADOR, que se compromete solidariamente com a DEVEDORA ao pagamento da totalidade da dívida, tal como descrita neste Instrumento, estendendo-se a obrigação do fiador ao valor principal da dívida, aos encargos do financiamento, aos encargos de mora e a todas as demais despesas que venham a ser realizadas para a cobrança, no caso de inadimplência, ou;

III – caução em dinheiro no montante equivalente a 3 (três) prestações do financiamento ora concedido, no valor de R\$ ....., a ser depositado, sob bloqueio, em conta poupança nº ....., Agência nº ....., aberta na Caixa para esta finalidade, no ato da assinatura do presente CONTRATO.

7.1.1 A liberação das parcelas em favor da DEVEDORA fica condicionada à comprovação de que a hipoteca referida neste Instrumento foi registrada no registro de imóveis competente.

7.1.2. A garantia na forma de caução em dinheiro, conforme disposição constante do inciso III desta Cláusula, ficará bloqueada na conta poupança até a quitação total do presente Contrato de Transação e Confissão de Dívida, podendo ser utilizada para liquidação do saldo devedor final.

## **CLÁUSULA OITAVA**

### **DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

8. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente, mediante aplicação do coeficiente usado para reajustamento do saldo devedor e das prestações e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e, se o atraso for superior a 10 (dez) dias, multa de 2% (dois) por cento ao mês sobre a parcela em aberto.

## **CLÁUSULA NONA**

### **DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

9. Independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, a dívida e seus encargos vencer-se-ão antecipadamente, podendo a CREDORA exigir o respectivo pagamento, nos casos previstos em lei e ainda pelos seguintes motivos:

- a) se a DEVEDORA faltar ao pagamento de seis prestações mensais e consecutivas;
- b) se contra a DEVEDORA for movida qualquer ação ou execução ou for decretada medida que de algum modo desfalque as garantias oferecidas, pondo em risco no todo ou em parte a liquidez da transação objeto deste Instrumento;
- c) se, desfalcando-se as garantias, seja por que motivo for, a DEVEDORA não as reforçar depois de devidamente intimada pela CREDORA;
- d) se a DEVEDORA incidir em insolvência;
- e) se for desapropriado o imóvel objeto da garantia;
- f) se a DEVEDORA ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações sem consentimento da CREDORA;
- g) se houver infração de qualquer cláusula deste Instrumento;
- h) se for constatado não serem verdadeiras quaisquer das declarações feitas pela DEVEDORA neste Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

10. Atingido o término do prazo contratual e pagas as prestações à CREDORA, esta dará quitação à DEVEDORA de quem nenhuma outra importância será exigida com fundamento no presente Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA DA OUTORGA DE PROCURAÇÃO**

11. Para cumprimento de todos os termos, cláusulas, condições, obrigações e estipulações deste Instrumento, a DEVEDORA, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio e na forma prescrita no Código Civil Brasileiro, constitui a CREDORA sua bastante procuradora até a solução da dívida para:

- a) representá-la perante as repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, cartórios, bancos, companhias de seguro e demais entidades públicas e privadas;
- b) representá-la em juízo, para o que ficam conferidos poderes expressos e especiais para a constituição de advogado legalmente habilitado com os poderes das cláusulas *ad judicium* e *extra judicium*, perante qualquer Instância ou Tribunal, em todos os assuntos referentes ao imóvel referido no item 1.1 deste Instrumento;
- c) pagar impostos, taxas, receber e dar quitação de seguros em caso de sinistro e de indenização em caso de desapropriação parcial ou total, judicial ou amigável para pagamento precípuo de seu crédito, aplicando a quantia recebida na liquidação total ou parcial do débito;
- d) representar a DEVEDORA em qualquer ato junto ao cartório de registro de imóveis competente, cumprindo exigências.

## **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA**

### **DA EXECUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL**

12. Se, para a defesa de seus direitos decorrentes deste Instrumento ou para haver da DEVEDORA o que lhe for devido, tiver a CREDORA de promover qualquer medida judicial ou extrajudicial, ainda que em processos administrativos, terá o direito de receber:

- a) multa contratual de 2% (dois por cento), incidente sobre o débito em atraso, cuja base de cálculo será o valor acrescido dos encargos na forma contida neste Instrumento;
- b) no caso de medidas judiciais, além do estabelecido na letra “a” supra, honorários advocatícios no mínimo de 10% (dez por cento) sobre o débito exeqüendo, além das custas e demais despesas processuais;
- c) na hipótese de medidas extrajudiciais, além do estabelecido na letra “a” supra, a remuneração do agente e demais custas.

## **CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA**

### **DAS DESPESAS**

13. A DEVEDORA declara que se responsabiliza por todas as despesas decorrentes deste Instrumento, quer tributárias, previdenciárias e quaisquer outras.

## **CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Na hipótese de a DEVEDORA não receber os avisos de cobrança, obriga-se a quitar os valores em aberto pontualmente e contra recibo no domicílio da CREDORA, ou a quem por ela for indicado, sempre na Cidade de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_.

14.2. Os pagamentos devem ser efetuados sempre na ordem cronológica dos vencimentos, ficando certo, ainda, que o pagamento de qualquer parcela não quita as anteriores, nem qualquer das cominações que incidem sobre eventual mora.

14.3. Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente Instrumento for efetuado por cheque, a quitação somente ocorrerá após a compensação bancária do cheque dado em pagamento.

14.4. Qualquer tolerância da CREDORA no recebimento dos valores a ela devidos, inclusive sem os encargos da mora, não constituirá novação, alteração ou modificação das estipulações ora avençadas.

14.5. A DEVEDORA se obriga, durante o período de pagamento da dívida ora confessada, a comunicar por escrito a CREDORA eventual mudança ou alteração dos seus endereços.

14.6. O presente Instrumento, ressalvada a hipótese de inadimplemento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos

herdeiros e sucessores e cessionários da DEVEDORA, ficando desde já autorizados todos e quaisquer registros e averbações que se fizerem pertinentes.

14.7. A DEVEDORA, objetivando prevenir litígios e controvérsias decorrentes do impacto de intervenções governamentais na ordem econômica, reconhece e declara expressamente que a atualização monetária dos valores ora confessados é condição básica deste Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

15.1. A DEVEDORA, bem assim o(a)s ANUENTES e o FIADOR declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que examinaram previamente a minuta deste Instrumento no período que antecedeu a sua assinatura, pois a leram, entenderam e estão de pleno acordo com as suas cláusulas e condições, especialmente com o valor, encargos de atualização, juros, forma de atualização monetária, obrigações assumidas e todas as demais disposições nele contidas.

15.2. Fica eleito o foro da Comarca de \_\_\_\_\_ para dirimir eventuais questões decorrentes deste Instrumento, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

15.3 O CONCEDENTE providenciará a publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial do Município/ Estado ..... até o quinto dia do mês subsequente ao da sua assinatura.

E por estarem certas e ajustadas, assinam o presente Instrumento em 4 (quatro) vias de idêntica forma e teor, na presença das testemunhas abaixo identificadas e que também assinam, para os devidos fins e efeitos de direito.

(local e data) \_\_\_\_\_, em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.

**CREDOR(A)**

**DEVEDOR(A)**

**ANUENTE(S):**

**FIADOR(ES):**

**TESTEMUNHAS:**

NOME:

NOME:

CPF:

CPF:

# CONTRATO DE TRANSAÇÃO E CONFISSÃO DE DÍVIDA

## QUANDO O BENEFICIÁRIO É O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

Por este Instrumento, as partes identificadas a seguir:

1. **(qualificação da credora)** , doravante denominada simplesmente **CREDORA**;
2. **(qualificação do(a,s) titular(es) dos direitos sobre o imóvel)**, doravante denominada simplesmente **DEVEDORA**;
3. **(qualificação da interveniente anuente)**, doravante denominada simplesmente - **ANUENTE**; (CAIXA)
4. **(qualificação da(s,o,os) interveniente(s), se houver)**, doravante denominada(s,o,os), simplesmente; **FIADOR(A,S,ES)**

Têm entre si, por justo e contratado, o seguinte:

### CLÁUSULA PRIMEIRA DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

1. A DEVEDORA, a ANUENTE e os FIADORES, todos partes signatárias deste instrumento, expressamente declaram o que segue.

1.1 Que a DEVEDORA é senhora e legítima possuidora do imóvel abaixo caracterizado:

I - LOCALIZAÇÃO: (endereço completo) .....

II - PROPRIETÁRIO/TITULAR DE DOMÍNIO: (nome completo do proprietário)

III - ÁREA DO TERRENO: ..... m<sup>2</sup>;

IV - ÁREA CONSTRUÍDA: ..... m<sup>2</sup>;

V - REGISTRO IMOBILIÁRIO: \_\_º Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de, Livro \_\_, Fls. \_\_\_\_\_.

**Obs: Se tiver matrícula do registro de imóveis, descrever o imóvel conforme está nela expresso.**

1.2. Que as partes têm pleno conhecimento do Contrato de Empréstimo nº 1200/OC-BR, firmado entre a República Federativa do Brasil e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), doravante denominado, simplesmente, Contrato de Empréstimo, e do Regulamento Operativo do Programa MONUMENTA, doravante denominado, simplesmente, Regulamento Operativo, e de que este é o instrumento regulador da execução do Contrato de Empréstimo, estando todos de acordo com um e outro, em especial com as disposições do Anexo F do Regulamento Operativo, que trata das condições de retorno dos recursos obtidos para financiamento dos investimentos em imóveis privados no âmbito do Programa MONUMENTA.

1.3 Que as partes têm pleno conhecimento do TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA para fins de participação na recuperação de imóvel privado, doravante chamado simplesmente TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, que firmaram o Município de \_\_\_\_\_, e \_\_\_\_\_, reconhecendo ainda que aquele Instrumento e as peças que o compõem constituem partes integrantes deste Instrumento e o regulam subsidiariamente.

## **CLÁUSULA SEGUNDA**

### **DA DÍVIDA - CONSTITUIÇÃO E CONFISSÃO**

2. A DEVEDORA, pelo TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, contraiu junto à CREDORA uma dívida no valor de R\$ ..... (.....), em razão do financiamento de investimentos por este comprometidos para viabilizar as obras e serviços de reformas e adaptações do imóvel descrito, tendo a referida dívida as seguintes características:

2.1. O valor declarado de R\$ ..... (.....) corresponde à totalidade do financiamento dos investimentos que a CREDORA fará no imóvel descrito no item 1.1;

2.2. Respeitado o limite descrito, o valor do financiamento dos investimentos da CREDORA no imóvel será entregue à DEVEDORA, em igual montante ao das despesas por ela realizadas, de acordo com as disposições do TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA;

2.3. O montante total e final da dívida da DEVEDORA para com a CREDORA será o montante efetivamente desembolsado, acrescidos dos encargos ajustados no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA e neste INSTRUMENTO;

2.4. A DEVEDORA reconhece e aceita que os recursos que lhe serão entregues como financiamento dos investimentos da CREDORA no imóvel, serão acrescidos dos encargos previstos na cláusula quarta, e serão restituídos em prestações mensais e sucessivas, na forma prevista neste Instrumento.

## **CLÁUSULA TERCEIRA**

### **DA CARÊNCIA E VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES**

3.1. O prazo de carência para início do pagamento das prestações é de 6 (seis) meses, contados a partir da conclusão das obras.

3.1.1. O prazo de execução e conclusão das obras e serviços descritos no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA está fixado em ..... (.....) meses, podendo ser prorrogado, observados os critérios estabelecidos no Edital.

3.1.2. Não havendo a conclusão das obras e serviços no prazo previsto no TERMO DE COMPROMISSO E COOPERAÇÃO FINANCEIRA, a contagem do prazo de carência terá início, impreterivelmente, a partir do primeiro mês que se seguir ao decurso do prazo de prorrogação descrito no cronograma de execução.

3.2. Decorrido o prazo de carência, A DEVEDORA dará início ao pagamento das prestações para o Fundo Municipal de Preservação.

3.3. O pagamento da dívida será feito em ..... (.....) prestações mensais e sucessivas.

3.3.1. A primeira prestação vencerá 30 (trinta) dias após o término do prazo de carência; as demais prestações vencerão sempre no mesmo dia dos meses subsequentes.

3.4. Juntamente com a prestação de retorno mensal, será cobrada da DEVEDORA, a Tarifa Operacional Mensal, para cobertura dos custos com a administração do contrato pela CAIXA, no valor de R\$ 2,59 (dois reais e cinquenta e nove centavos), corrigido anualmente, pela variação do INPC, na data de correção da prestação. A referida cobrança não se aplicará nos casos dos mutuários com renda menor ou igual a 3 (três) salários mínimos.

#### **CLÁUSULA QUARTA**

##### **DOS ENCARGOS DE ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA**

4.1. Os valores da dívida serão corrigidos de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC.

4.1.1. Se até o dia marcado para aplicar a atualização monetária do saldo devedor e da prestação não tiver sido fixado o respectivo percentual definitivo de variação do índice eleito neste Instrumento, será utilizado o INPC do mês anterior, devendo o ajuste ser feito na prestação subsequente.

4.1.2. Na hipótese de extinção do índice de atualização monetária estabelecido neste Instrumento, será utilizado, a partir de então, o fator de atualização que vier a ser estipulado pelas autoridades monetárias do País ou observadas as normas por elas editadas.

4.1.2.1. No caso de extinção do índice indicado nesta disposição, e não sendo possível indicar outro índice a partir das disposições indicadas, a atualização passará a ser feita pelo índice que melhor refletir as características do índice extinto.

4.2. O saldo devedor da dívida ora reconhecida e confessada será atualizado mensalmente, observadas as disposições dos itens seguintes.

4.2.1. Cada parcela de desembolso feito pela CREDORA será atualizada *pro rata die*, desde o desembolso até a data de vencimento da primeira parcela de restituição a ser feita pela DEVEDORA.

4.2.2. A partir da data do vencimento da primeira parcela, o saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato de financiamento, ou na nova data de vencimento definida entre as partes, pelo índice INPC referente a este mesmo dia.

4.2.3. Na apuração do saldo devedor para qualquer evento, especialmente para amortizações extraordinárias ou liquidação antecipada do saldo devedor, ou

alteração da data de vencimento, este saldo será atualizado com base no critério *pro rata die* pelo período compreendido entre a data da última atualização contratual do saldo devedor, se já ocorrida, inclusive, e a data do evento, exclusive.

4.2.3.1. Qualquer outro valor vinculado a este contrato e que vier a ser apurado até a sua quitação, quando não previsto em cláusula própria, será atualizado na forma prevista no caput desta cláusula e pago pela DEVEDORA.

4.2.3.2. O reajustamento do saldo devedor será efetuado antes da apropriação da amortização decorrente do pagamento de cada um dos encargos.

## **CLÁUSULA QUINTA DOS VALORES DAS PRESTAÇÕES**

5.1. O valor das prestações será apurado de acordo com as disposições dos itens seguintes.

5.1.1. O valor da primeira prestação será apurado tomando-se o valor total da dívida consolidada com os encargos e dividindo-se por ..... (.....).

5.1.2. O valor das prestações subseqüentes à primeira será reajustado anualmente pela variação do INPC e o saldo devedor será reajustado mensalmente pelo mesmo índice.

## **CLÁUSULA SEXTA DAS AMORTIZAÇÕES EXTRAORDINÁRIAS**

6.1. É assegurada à DEVEDORA, estando ela em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para a redução do prazo do financiamento ou do valor das prestações.

6.2. Para a amortização extraordinária do financiamento, será atualizado o saldo devedor conforme o estabelecidos neste Instrumento, efetuando-se, em seguida, o abatimento.

6.2.1. Destinando-se a amortização à redução do valor das prestações, será o novo saldo devedor dividido pelo número de prestações faltantes.

6.2.2. Destinando-se a amortização a reduzir o número de prestações, serão suprimidas tantas prestações quanto corresponda o valor da amortização, na ordem inversa de vencimento, começando-se pela última.

6.3. No caso de liquidação antecipada da dívida pela DEVEDORA ao saldo devedor a ser pago, atualizado conforme previsto no item 4.2 e subitens deste Instrumento, acrescentar-se-ão, quando for o caso, as quantias em atraso, bem como os encargos *pro rata die*, calculados nos termos deste Instrumento.

## **CLÁUSULA SÉTIMA DAS GARANTIAS**

7.1. Em garantia da dívida ora confessada e seus encargos, a DEVEDORA dá as seguintes garantias:

I – hipoteca do imóvel descrito no item 1.1 deste Instrumento, ou imóvel a seguir qualificado, ficando o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente desde já autorizado a fazer os registros e averbações necessários à constituição da garantia ora oferecida ou;

II – garantia fidejussória, neste ato prestada pelo FIADOR, que se compromete solidariamente com a DEVEDORA ao pagamento da totalidade da dívida, tal como descrita neste Instrumento, estendendo-se a obrigação do fiador ao valor principal da dívida, ao encargos do financiamento, aos encargos de mora e a todas as demais despesas que venham a ser realizadas para a cobrança, no caso de inadimplência.

7.1.1 A liberação das parcelas em favor da DEVEDORA fica condicionada à comprovação de que a hipoteca referida neste Instrumento foi registrada no registro de imóveis competente.

## **CLÁUSULA OITAVA DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES**

8. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente, mediante aplicação do coeficiente usado para reajustamento do saldo devedor e das prestações e acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, e, se o atraso for superior a 10 (dez) dias, multa de 2% (dois por cento) sobre a parcela em aberto.

## **CLÁUSULA NONA DO VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA**

9. Independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, a dívida e seus encargos vencerão antecipadamente, podendo a CREDORA exigir o respectivo pagamento, nos casos previstos em lei e ainda pelos seguintes motivos:

- a) se a DEVEDORA faltar ao pagamento de seis prestações mensais e consecutivas;
- b) se contra a DEVEDORA for movida qualquer ação ou execução ou for decretada medida que de algum modo desfalque as garantias oferecidas, pondo em risco no todo ou em parte a liquidez da transação objeto deste Instrumento;
- c) se desfalcando-se as garantias, seja por que motivo for, a DEVEDORA não as reforçar depois de devidamente intimada, pela CREDORA;
- d) se a DEVEDORA incidir em insolvência;
- e) se for desapropriado o imóvel objeto da garantia;

- f) se a DEVEDORA ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações sem consentimento da CREDORA;
- g) se houver infração de qualquer cláusula deste Instrumento;
- h) se for constatado não serem verdadeiras quaisquer das declarações feitas pela DEVEDORA neste Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA DO TÉRMINO DO PRAZO CONTRATUAL**

10. Atingido o término do prazo contratual e pagas as prestações à CREDORA, esta dará quitação à DEVEDORA de quem nenhuma outra importância será exigida com fundamento no presente Instrumento.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA DA OUTORGA DE PROCURAÇÃO**

11. Para cumprimento de todos os termos, cláusulas, condições, obrigações e estipulações deste Instrumento, a DEVEDORA, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de negócio e na forma prescrita no Código Civil Brasileiro, constitui a CREDORA sua bastante procuradora até a solução da dívida, para:

- a) representá-la nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, autarquias, cartórios, bancos, companhias de seguro e demais entidades públicas e privadas;
- b) representá-la em juízo, para o que ficam conferidos poderes expressos e especiais para a constituição de advogado legalmente habilitado com os poderes das cláusulas *ad judícia* e *extra judícia*, perante qualquer Instância ou Tribunal, em todos os assuntos referentes ao imóvel referido no item 1.1 deste Instrumento;
- c) pagar impostos, taxas, receber e dar quitação de seguros em caso de sinistro e de indenização em caso de desapropriação parcial ou total, judicial ou amigável para pagamento precípua de seu crédito, aplicando a quantia recebida na liquidação total ou parcial do débito;
- d) representar a DEVEDORA em qualquer ato junto ao cartório de registro de imóveis competente, cumprindo exigências.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA DA EXECUÇÃO DA CLÁUSULA PENAL**

12. Se, para a defesa de seus direitos decorrentes deste Instrumento ou para haver da DEVEDORA o que lhe for devido, tiver a CREDORA de promover qualquer medida judicial ou extrajudicial, ainda que em processos administrativos, terá o direito de receber:

- a) multa contratual de 2% (dois por cento) incidente sobre o débito em atraso, cuja base de cálculo será o valor acrescido dos encargos;

- b) no caso de medidas judiciais, além do estabelecido na letra “a” supra, honorários advocatícios de 10% (dez por cento) sobre o débito exeqüendo, além das custas e demais despesas processuais;
- c) na hipótese de medidas extrajudiciais, além do estabelecido na letra “a” supra, a remuneração do agente e demais custas.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA DAS DESPESAS**

13. A DEVEDORA declara que se responsabiliza por todas as despesas decorrentes deste Instrumento, quer tributárias, previdenciárias ou outras.

### **CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

14.1. Na hipótese da DEVEDORA não receber os avisos de cobrança, obriga-se a quitar os valores em aberto pontualmente e contra recibo no domicílio da CREDORA, ou a quem por ela for indicado, sempre na Cidade de ....., Estado de .....

14.2. Os pagamentos devem ser efetuados sempre na ordem cronológica dos vencimentos, ficando certo, ainda, que o pagamento de qualquer parcela não quita as anteriores, nem qualquer das cominações que incidem sobre eventual mora.

14.3. Sempre que qualquer pagamento relacionado com o presente Instrumento for efetuado por cheque, a quitação somente ocorrerá após a compensação bancária do cheque dado em pagamento.

14.4. Qualquer tolerância da CREDORA no recebimento dos valores a ela devidos, inclusive sem os encargos da mora, não constituirá novação, alteração ou modificação das estipulações ora avençadas.

14.5. A DEVEDORA se obriga, durante o período de pagamento da dívida ora confessada, a comunicar por escrito a CREDORA eventual mudança ou alteração dos seus endereços.

14.6. O presente Instrumento, ressalvada a hipótese de inadimplemento, é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e, assim, extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores e cessionários da DEVEDORA, ficando desde já autorizados todos e quaisquer registros e averbações que se fizerem pertinentes.

14.7. A DEVEDORA, objetivando prevenir litígios e controvérsias decorrentes do impacto de intervenções governamentais na ordem econômica, reconhece e declara expressamente que a atualização monetária dos valores ora confessados é condição básica deste Instrumento.

15.1. A DEVEDORA, bem assim a ANUENTE e os FIADORES declaram, para todos os fins e efeitos de direito, que examinaram previamente a minuta deste Instrumento no período que antecedeu a sua assinatura, pois a leram, entenderam e estão de pleno acordo com as suas cláusulas e condições, especialmente com o valor, encargos de atualização, juros, forma de atualização monetária, obrigações assumidas e todas as demais disposições nele contidas.

15.3 O CONCEDENTE providenciará a publicação do extrato deste CONTRATO no Diário Oficial do Município/ Estado ..... até o quinto dia do mês subsequente ao da sua assinatura.

E por estarem certas e ajustadas, assinam o presente Instrumento em 4 (quatro) vias de idêntica forma e teor, na presença das testemunhas abaixo identificadas e que também assinam, para os devidos fins e efeitos de direito.

(LOCAL E DATA), em \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 200\_\_.

CREDOR(A)	DEVEDOR(A)
-----------	------------

FIADOR(A)	ANUENTE(S)
-----------	------------

## TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF: