



prefeitura de
PORTO ALEGRE

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

COORDENAÇÃO ADMINISTRATIVO-FINANCEIRA: CONTRATOS - CAF/PGM

CONTRATO REGISTRADO SECON Nº 75739 / 2021 - SEI Nº 20.0.000108786-0

**TERMO DE ALIENAÇÃO DE SOLO CRIADO POR CONTRAPARTIDA - TASCC Nº
01/2021**

TERMO DE ALIENAÇÃO DE SOLO CRIADO POR CONTRAPARTIDA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE (SMAMUS), E CYRELA SUL 010 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, PARA A AQUISIÇÃO DE ÍNDICES CONSTRUTIVOS NECESSÁRIOS À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO QUE SERÁ LOCALIZADO NA AV. VERISSIMO DE AMARAL, 536, BAIRRO JARDIM EUROPA, CEP 91360-470.

Processo nº 20.0.000108786-0

Expediente único nº 002.342049.00.3

O **MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE**, por intermédio da **SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE (SMAMUS)**, com sede na Rua Luiz Voelcker, nº 55, bairro Três Figueiras, município de Porto Alegre - RS, CEP 91330-210, representado neste ato por seu Secretário, **Germano Bremm**, conforme delegação de competência estabelecida no Decreto nº 19.932, de 29 de janeiro de 2018 e na forma do disposto no art. 9º, parágrafo único, do Decreto nº 20.771/2020, doravante denominado **MUNICÍPIO**, e, do outro lado, **CYRELA SUL 010 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 21.444.235/0001-42, com sede na Rua do Rócio, nº 109, 3º andar, sala 01, bairro Vila Olímpia, município de São Paulo - SP, CEP 04552-000, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus Procuradores **Luiz Guilherme Rocha Paludo**, brasileiro, solteiro, engenheiro civil, portador da carteira de identidade RG nº 8519464-0, expedida pela SESP/PR, inscrito no CPF sob nº 058.900.009-85; e **Marcelo Peruffo**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade RG nº 1041653898, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 514.171.620-15, todos residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre/RS, com endereço comercial na Rua Mostardeiro, nº 800, 4º andar, Bairro Moinhos de Vento, CEP 90430-000, nos termos da Procuração por Instrumento Público lavrada perante o 9º Tabelionato de Notas da Comarca de São Paulo, aos 17 de novembro de 2020, no Livro nº 11.178, à pág. 311, doravante denominado **ADQUIRENTE**, firmam entre si o presente

TERMO DE ALIENAÇÃO DE SOLO CRIADO POR CONTRAPARTIDA

Considerando o protocolo do Projeto Arquitetônico para o empreendimento imobiliário de natureza residencial que será situado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 536, bairro Jardim Europa, CEP 01360-470, em 24 de janeiro de 2020, através do Processo Sei nº 20.0.000009412-0 (E.U. 002.342049.00.3);

Considerando o requerimento do **ADQUIRENTE** ao evento nº 13432542 no SEI nº 20.0.000108786-0, para que a aquisição de solo criado necessária à implantação do empreendimento em epígrafe fosse realizada por meio de contrapartida, na forma do art. 8º da Lei Complementar nº 850/2019 e do Decreto nº 20.771/2020;

Considerando a necessidade de aquisição de potencial construtivo de 300 m² de Solo Criado (SC) de Pequeno Adensamento, correspondente a R\$ 718.884,00, de 700,00 m² de SC de Médio Adensamento, correspondente a R\$ 1.677.396,00 e de 1.035,47 m² de SC Não Adensável, correspondente a R\$ 1.240.638,03, para a implantação do empreendimento em epígrafe, totalizando R\$ 3.636.918,03, a ser convertido em contrapartida, conforme informações da Equipe de Recursos ao Desenvolvimento Urbano - ERDU/UDRI/CDRI/DEL/SMAMUS (evento nº 14070705, SEI nº 20.0.000108786-0);

Considerando a motivação exarada no Despacho da Assessoria de Projetos e de Processos do Escritório de Licenciamento (eventos nº 14187406 e 15358756, SEI nº 20.0.000108786-0), homologada pelo Secretário do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (evento nº 14192248 e 15827093); e

Considerando a vinculação deste instrumento ao disposto no art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo tem por objeto a alienação pelo **MUNICÍPIO** ao **ADQUIRENTE** da outorga onerosa do direito de construir (Solo Criado) através de contrapartida de bens e serviços, para o empreendimento que será localizado nesta Capital, na Av. Veríssimo de Amaral, nº 536, bairro Jardim Europa, CEP 91360-470.

1.2. O estoque construtivo alienado neste Termo corresponde a 300 m² de Solo Criado (SC) de Pequeno Adensamento, correspondente a R\$ 718.884,00, 700,00 m² de SC de Médio Adensamento, correspondente a R\$ 1.677.396,00 e 1.035,47m² de SC Não Adensável, correspondente a R\$ 1.240.638,03, totalizando R\$ 3.636.918,03.

1.3. Os valores não utilizados no projeto serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS) e ao Fundo Municipal de Gestão do Território (FMGT), proporcionalmente, na forma do art. 14 da Lei Complementar nº 850/2019, conforme segue:

1.3.1. R\$ 2,09 ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS);

1.3.2. R\$ 1,79 ao Fundo Municipal de Gestão do Território (FMGT).

1.4. A Carta de Habitação (Habite-se) somente será emitida para o empreendimento situado na Av. Veríssimo de Amaral, nº 536, bairro Jardim Europa, CEP 91360-470, (SEI nº 20.0.000009412-0, E.U. 002.342049.00.3), com a efetiva prestação das contrapartidas, mediante Termo de Recebimento emitido pela **SMAMUS**, após pagamento de eventual diferença, na forma do item 1.3.

1.4.1. A Carta de Habitação do empreendimento poderá ser emitida nas hipóteses em que não for possível a conclusão do serviço, por força de decisão judicial ou por relevante fato impeditivo, após análise e manifestação expressa da **SMAMUS**.

2. DAS OBRIGAÇÕES

2.1. A título de contrapartida o **ADQUIRENTE**, às suas expensas, obriga-se a realizar:

2.1.1. Planejamento e customização/desenvolvimento de uma Plataforma municipal de serviços digitais, para gestão e concessão de atos autorizativos Urbanísticos e de Meio Ambiente, baseado em inteligência geográfica, incluindo

licenças de uso de softwares de sistema de informação geográfica – SIG, para atualização e expansão da Plataforma ARCGIS do Parque Tecnológico da SMAMUS, e estruturação de dados para o apoio às ações de implementação do Licenciamento por Adesão e Compromisso – LAC, e apoio institucional na Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade do município de Porto Alegre, para fins de ordenamento e direcionamento da expansão urbana, na forma do art.26, IV do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

2.1.1.1. Os serviços previstos no item 2.1.1. deverão ser executados no prazo de **12 (doze) meses**, a contar da data consignada na Ordem de Início.

2.1.1.1.1. Este termo poderá ser aditado para fins de prorrogação de seu prazo de execução a pedido do **ADQUIRENTE**, desde que não tenha dado causa à mora que a ensejou, após manifestação expressa da fiscalização da **SMAMUS** e decisão do Titular da Pasta, vedada qualquer alteração contratual a título de reajuste ou reequilíbrio econômico-financeiro.

2.1.1.1.2. A Ordem de Início, deverá ocorrer em até 10 (dez) dias contados da assinatura deste Termo, devendo ser formalmente comunicada ao **ADQUIRENTE**.

2.1.2. A **SMAMUS** supervisionará a execução dos serviços, podendo, para tanto, requisitar documentos e especificações técnicas, bem como convocar o **ADQUIRENTE** para esclarecimentos.

2.1.2.1. Em até 3 (três) dias úteis após a assinatura deste Termo, a **SMAMUS** designará dois fiscais para acompanhamento e gerenciamento do projeto, que deverão atuar para o fiel cumprimento das cláusulas deste Termo, para a melhor execução do Projeto Básico, cabendo-lhes também a emissão das ordens de serviço, conforme Anexo IV do Projeto Básico.

2.2. Os serviços serão executados por empresa de desenvolvimento de software.

2.2.1. Antes do início da execução serviços, o **ADQUIRENTE** fornecerá à fiscalização o nome do profissional responsável da empresa de desenvolvimento de software, que também responderá pela execução técnica do objeto deste Termo, assinando com os representantes do **ADQUIRENTE** todos os documentos constantes do Anexo IV do Projeto Básico.

2.2.2. Em qualquer caso, o **ADQUIRENTE** e o profissional responsável assumirão integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços, de acordo com as especificações técnicas emitidas pela **SMAMUS** e demais documentos técnicos fornecidos, bem como por danos decorrentes da realização dos ditos trabalhos, desde que comprovadamente decorrentes de atos e/ou omissões suas.

2.3. Qualquer alteração das especificações técnicas e outras alterações no projeto e na execução, deverão ser solicitadas previamente por escrito à **SMAMUS**, com a devida justificativa.

2.3.1. Qualquer solicitação de dilação ou suspensão de prazo deverá ser encaminhada pelo **ADQUIRENTE** à **SMAMUS**, pelo menos 30 (trinta) dias antes da conclusão dos prazos ora convencionados.

2.3.2. O **ADQUIRENTE** fica obrigado a substituir, às suas expensas, no total ou em parte, o objeto contratual em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções, até o prazo de 03 (três) meses do Termo de Recebimento, sem prejuízo da garantia prevista no item 13.6 do Projeto Básico e das atividades de manutenção evolutiva e corretiva previstas nos itens 8 e 9 do Projeto Básico.

2.3.3. O **ADQUIRENTE** fica obrigado a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente à Administração Municipal de Porto Alegre ou a terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente comprovados, na prestação do serviço.

2.4. A **SMAMUS** somente emitirá o Termo de Recebimento com a entrega dos softwares e a efetiva implementação dos componentes objeto deste termo, nos padrões estabelecidos no Projeto Básico, que deverão atender a todas funcionalidades discriminadas pela **SMAMUS**.

2.4.1. A solução tecnológica fornecida deverá manter todas as funcionalidades requeridas no momento da entrega, de maneira perpétua, sob pena de atualização às custas do **ADQUIRENTE**.

3. DO DESCUMPRIMENTO

3.1. Decorridos quaisquer dos prazos fixados para a execução das obrigações do presente Termo, constatado o inadimplemento total ou parcial das condições previstas na CLÁUSULA 2ª, o **ADQUIRENTE** será notificado nos termos do item 3.2. infra, para prestar defesa ou cumprir obrigações, sob pena de restar automaticamente constituído em mora por infração contratual.

3.2. Descumpridos os prazos ou as obrigações, a infração a este Termo será apurada em processo administrativo, sendo o **ADQUIRENTE** notificado para, em 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, cumprir com as obrigações previstas no Termo ou apresentar defesa, sob pena de multa.

3.2.1. Com a decisão final da defesa, se desfavorável, ou o decurso do prazo da notificação prevista no item 3.2 sem que tenha sido protocolada, o **ADQUIRENTE** será notificado e o expediente encaminhado pela **SMAMUS** à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF), para inscrição em dívida ativa não tributária.

3.3. Pelo descumprimento, total ou parcial, das obrigações assumidas neste Termo, o **ADQUIRENTE** responderá pelo valor da conversão devidamente atualizado e acrescido da pena convencional de 10%.

3.3.1. Para fins de atualização do valor do TASCSC será aplicada a Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) vigente no período, ou outra que venha a substituí-la, *pro rata temporis*, ou de juros de 0,5% (meio por cento) ao mês, o que for maior, a partir do primeiro dia do mês subsequente ao do vencimento até a data do efetivo pagamento, ajustada a taxa no mês do efetivo pagamento *pro rata die*.

3.4. O **ADQUIRENTE** renuncia expressamente ao disposto no artigo 414 do Código Civil Brasileiro.

3.5. A recusa pelo **ADQUIRENTE** em realizar a reversão a que se refere o item 1.3., na forma indicada pelo **MUNICÍPIO**, caracterizará infração contratual, aplicando-se as disposições dos itens anteriores.

3.6. Quando a inexecução da obrigação, total ou parcial, decorrer de demanda pública, obstáculos e/ou autorizações e licenciamentos não emitidos pelo Município de Porto Alegre e seus órgãos, ou impedimento consubstanciado em situação de caso fortuito ou força maior ou ainda obstáculos e/ou autorizações causados por outras esferas estatais, não incidirá o disposto nesta cláusula até que seja transposto o embaraço e reste possibilitado ao **ADQUIRENTE** o pleno atendimento aos compromissos assumidos, com o adiamento proporcional das datas e redefinições porventura acordadas.

4. DA CLÁUSULA ANTICORRUPÇÃO

4.1. As Partes declaram que conhecem e se comprometem a cumprir com as normas anticorrupção, destacando-se os artigos 312 a 327 do Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940; a Lei Federal nº 8.429, de 2 de junho de 1992; a Lei Federal nº 9.613, de 3 de março de 1998; a Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013; o Decreto Municipal nº 20.131, de 7 de dezembro.

5. DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

5.1. O presente Termo é firmado com base no Decreto nº 20.771, de 26 de outubro de 2020, e no disposto no artigo 585, inciso II, do Código de Processo Civil, constituindo-se em título executivo extrajudicial, aplicando-se, no que couber, o art. 466-B e 466-C do mesmo diploma legal.

5.2. Integram este Termo de Alienação de Solo Criado por Contrapartida e vinculam as Partes os Anexos deste instrumento:

5.2.1. ANEXO I

5.2.1.1. PROJETO BÁSICO (Doc. SEI nº 14187348).

5.2.2. ANEXO II

5.2.2.1. ANEXOS AO PROJETO BÁSICO (Doc. SEI nº 15370989).

2.2.2.1.1. Anexo I – Requisitos Funcionais;

2.2.2.1.2. Anexo II – Metodologia de Desenvolvimento de Software;

2.2.2.1.3. Anexo III – Especificações técnica de integração suíte ESRI/ArcGIS;

2.2.2.1.4. Anexo IV – Ordem de Serviço;

2.2.2.1.5. Anexo V – Unidade de Serviço Técnico;

5.2.2.2. CRONOGRAMA FÍSICO FINANCEIRO (Doc. SEI nº 15371143).

5.2.2.3. ORÇAMENTO (Doc. SEI nº 15367511).

6. DO FORO

6.1. O presente Termo produzirá seus efeitos legais a partir da sua celebração, elegendo as partes o Foro da Comarca de Porto Alegre para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento.

E, estando o **MUNICÍPIO** e o **ADQUIRENTE**, devidamente acordados, firmam o presente Termo de Alienação de Solo Criado por Contrapartida (TASCC) que será encaminhado ao setor de registro da Procuradoria-Geral do Município – PGM para os devidos assentamentos.

O MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE (SMAMUS)

CYRELA SUL 010 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.



Documento assinado eletronicamente por **MARCELO PERUFFO**, **Usuário Externo**, em 21/10/2021, às 14:42, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **LUIZ GUILHERME ROCHA PALUDO**, **Usuário Externo**, em 21/10/2021, às 14:43, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Germano Bremm**, **Secretário(a) Municipal**, em 22/10/2021, às 14:43, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **15927198** e o código CRC **A15E705A**.