

CONTRATO ADMINISTRATIVO

CONTRATO ADMINISTRATIVO FIRMADO ENTRE A COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD E A EMPRESA MÁRCIO RODRIGO ZAGO LTDA, INTERESSADA NA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO ÂMBITO DO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV), COM RECURSOS DO FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR, POR FORÇA DA CLASSIFICAÇÃO OBTIDA NO PROCESSO DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº. 04/2025 - COHAB-LD.

Pelo presente Contrato Administrativo, de um lado, a **COMPANHIA DE HABITAÇÃO DE LONDRINA - COHAB-LD**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade de economia mista pela Lei Municipal nº 1.014, de 26 de agosto de 1965, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 78.616.760/0001-15, com sede nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, na Rua Pernambuco nº 1.002, Centro, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **LUCIANO GODOI MARTINS**, brasileiro, solteiro, serventuário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 5.xxx.xxx-0 - SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.469.3xx-x8, por seu Diretor Técnico, **VINICIUS GORETTI TRESSE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.xxx.xxx-6 - SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.603.0xx-x6 e por sua Diretora Administrativo Financeira, **ELIELMA MARIA ALMEIDA**, brasileira, solteira, economista, portadora da Cédula de Identidade RG nº4.xxx.xxx-5 - SSP-PR, inscrita no CPF/MF sob nº xxx.634.1xx-x0, residentes e domiciliados nesta cidade de Londrina, Estado do Paraná, ao final assinados, doravante denominada simplesmente **COHAB-LD** e, de outro lado, a empresa **MARCIO RODRIGO ZAGO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.079.902/0001-41, com sede na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, na Rua Doutor Martin Luther King, nº 383 - Bairro Saudade, neste ato representada por seu titular, **MÁRCIO RODRIGO ZAGO**, brasileiro, casado, empresário, residente na cidade de Birigui, Estado de São Paulo, portador da Cédula de Identidade RG nº 30.xxx.xxx-0 - SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº xxx.170.0xx-x7, doravante denominada simplesmente **CONSTRUTORA**, nos termos do **CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 04/2025**, que, ao final, este subscrevem, têm entre si justo e convencionado o presente Contrato, nas seguintes Cláusulas e Condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO.

O presente contrato tem por objeto a seleção de empresas do ramo da construção civil para a elaboração de projetos de arquitetura e engenharia, bem como para a execução de demais serviços técnicos correlatos, necessários à posterior construção de unidades habitacionais (casas) e à plena operacionalização de empreendimentos habitacionais, no âmbito do **Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV**, com recursos do **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, conforme especificações abaixo estabelecidas:

Lote do edital	Localização	Matrícula
02	Praça 02 - Jardim da Luz	26.966
	Praça 04 - Jardim Moema	13.024
	Praça 02 - Jardim Araçongas	64.892
	Área e praça - C.H. Farid Libos	43.327
	Lotes área pública II e igreja Quadra 01 - C.H. Annibal de Siqueira Cabral	19.763

Parágrafo Único - A COHAB-LD reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério e conforme juízo de conveniência e oportunidade, proceder à adequação dos lotes (redução), mediante decisão devidamente fundamentada.

CLÁUSULA SEGUNDA - DOS ANEXOS CONTRATUAIS

Fazem parte integrante do presente contrato, como se nele estivessem transcritos, os seguintes documentos:

I - Edital de Chamamento Público nº 04/2025 – COHAB-LD;

II - Processo SEI nº 61.002950/2025-11 e seus anexos;

Parágrafo Primeiro - Os documentos mencionados nesta cláusula são considerados suficientes para, em conjunto com este contrato, definir o seu objeto e a sua perfeita execução, ficando reconhecida a vinculação aos termos do processo de Chamamento.

Parágrafo Segundo - Havendo dúvidas ou divergências entre os anexos e este contrato, as mesmas serão objeto de acordo entre as partes, prevalecendo o entendimento que melhor contemplar o interesse público.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO, DA OPÇÃO DE VENDA E DA FORMA DE PAGAMENTO

Considerando que o Município de Londrina é um Centro sub-regional, o valor máximo da unidade habitacional, nos termos da Portaria 489/2025, conforme disposto no Anexo V - Tabela 01, será de **R\$ 161.000,00 (cento e sessenta e um mil reais)** por unidade, para habitações do tipo casa (empreendimentos horizontais).

Parágrafo Primeiro - O Município de Londrina/PR compromete-se a doar os imóveis objeto deste Contrato ao **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR**, desde que os respectivos empreendimentos sejam selecionados no âmbito do PMCMV. A título de incentivo, as empresas selecionadas farão jus, ainda, aos benefícios previstos na Lei Municipal nº 10.730, de 1º de março de 2009, observadas as condições nela estabelecidas.

Parágrafo Segundo- O beneficiário final das unidades habitacionais será indicado pela **Companhia de Habitação de Londrina - COHAB-LD**, dentre as famílias regularmente inscritas em seu cadastro.

Parágrafo Terceiro As habitações de interesse social de que trata o presente contrato deverão ser edificadas nos terrenos descritos na Cláusula Primeira, os quais serão doados ao **Fundo de Arrendamento Residencial - FAR** no ato da assinatura do contrato junto ao agente financeiro.

Parágrafo Quarto - A empresa que descumprir as obrigações assumidas neste contrato ficará sujeita às sanções administrativas previstas na legislação vigente, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis.

CLÁUSULA QUARTA - DOS PRAZOS

O prazo para a **elaboração, desenvolvimento e aprovação dos projetos** das unidades habitacionais, será até **30 de abril de 2026**, devendo todas as etapas ser concluídas de forma a possibilitar a aprovação junto à **Caixa Econômica Federal - CEF** e a subsequente contratação das obras.

Parágrafo Primeiro - O referido prazo poderá ser prorrogado, mediante requerimento devidamente justificado pela Construtora e com a expressa anuência da Diretoria da **COHAB-LD**. Para tanto, a Construtora deverá encaminhar ofício ao gestor do contrato, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias** do vencimento do prazo, acompanhado de justificativa técnica fundamentada, para fins de análise e deliberação.

Parágrafo Segundo - A Construtora deverá apresentar um cronograma de forma detalhada após a contratação junto ao Agente Financeiro (CEF), contemplando, no mínimo:

- I. Etapas de projeto e aprovação junto aos órgãos competentes (com prazo máximo até abril de 2026);
- II. Planejamento da execução das unidades habitacionais e infraestrutura básica associada;
- III. Prazos intermediários de fiscalização e acompanhamento;
- IV. Entrega final das unidades habitacionais em plena funcionalidade, conforme exigências legais, técnicas e normativas do programa.

Parágrafo Terceiro - A execução dos empreendimentos deverá observar rigorosamente os prazos, etapas e condicionantes estabelecidos nas Portarias MCID nº 725/2023 e nº 489/2025, bem como nas demais normas aplicáveis, abrangendo todos os procedimentos técnicos, legais e administrativos necessários ao cumprimento das diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida - FAR sob supervisão do Agente Financeiro (CEF).

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CONSTRUTORA

Compete à **CONSTRUTORA**, sem prejuízo de outras obrigações previstas neste contrato:

a) Elaboração do Projeto Executivo das unidades habitacionais conforme as exigências dos órgãos competentes, os quais deverão estar obrigatoriamente adequados às especificações mínimas exigidas no Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei 14.620/2023) vigente em consonância ao Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H) e normas legais vigentes (ABNT) em vigor, bem como a execução das edificações e seu respectivo registro junto ao Cartório de Registros:

- Levantamento Planialtimétrico;
- Projeto de Arquitetura;
- Projeto Estrutural;
- Projeto de Instalações Elétricas e Hidrossanitárias e todos os complementares;
- Detalhes Construtivos e todos projetos executivos;
- Conduzir os processos de aprovações dos projetos necessários à execução e construção das Unidades Habitacionais junto ao Agente Financeiro (CEF) e todos os órgãos competentes, inclusive todas as licenças e documentações necessárias durante o processo;
- Promover o registro do empreendimento no cartório de registro de imóveis competente para realização da comercialização das Unidades Habitacionais, sempre em absoluta observância às diretrizes do Programa Habitacional;
- Obter e apresentar, quando da conclusão das Unidades Habitacionais, "Habite-se", Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS e a Averbação da Construção à margem das respectivas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis competente.

b) Elaborar e apresentar os projetos e documentos necessários à viabilização do empreendimento junto ao Agente Financeiro (CEF) autorizado para contratação do PMCMV-FAR.

c) Execução das habitações conforme projetos aprovados, observando padrões de qualidade, durabilidade, conforto ambiental, acessibilidade, eficiência energética e segurança estrutural, em conformidade com normas técnicas da ABNT e exigências do programa:

- Materiais e técnicas construtivas: Emprego de materiais e métodos que assegurem sustentabilidade, eficiência e inovação tecnológica, conforme orientações das portarias citadas e que estejam aprovadas junto à Caixa Econômica Federal;
- Controle dimensional e funcional: Garantir que cada unidade atenda às dimensões mínimas de áreas internas, pé-direito, ventilação e iluminação natural;
- Implantação de sistemas de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, integrando-se às redes urbanas existentes, garantindo o pleno funcionamento das residências;
- Execução de quaisquer intervenções necessárias para que cada unidade esteja funcional, seguindo os padrões técnicos e legais estabelecidos dentro do perímetro do terreno.

d) A Construtora deverá seguir todas as normas de planejamento, segurança, legislação vigente e as especificações das Portarias MCID constantes no preâmbulo do edital e outras requeridas pelo agente financeiro (CEF);

e) Facilitar a fiscalização da COHAB-LD e órgãos competentes, incluindo auditorias técnicas e visitas periódicas;

f) Implementar medidas que minimizem impactos ambientais e promovam sustentabilidade nos empreendimentos;

g) Reparar, sem ônus para a contratante, quaisquer vícios ou defeitos observados durante o prazo de garantia;

h) Fornecer mão de obra qualificada, equipamentos e materiais necessários à execução das atividades.

CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DA COHAB-LD

a) Disponibilizar para a Construtora, no momento da assinatura do contrato administrativo, os terrenos livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

b) Providenciar a documentação jurídica, referente aos terrenos objeto do contrato administrativo firmado com a Construtora, conforme solicitação do Agente Financeiro Oficial - Caixa Econômica Federal;

c) Prestar esclarecimentos à Construtora, mediante agendamento prévio e durante o horário de expediente da COHAB-LD;

d) Verificar, após emissão de Laudo de Engenharia elaborado pelo Agente Financeiro e antes da efetivação da contratação do empreendimento, se os elementos constantes da Ficha Resumo do Empreendimento - FREA aprovado pelo Agente Financeiro, atende aos termos do edital;

e) Promover as eventuais desapropriações, demolições, desocupações e realocações dos moradores, se necessárias, por sua responsabilidade exclusiva.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA PERMISSÃO DE USO DOS TERRENOS

A COHAB-LD concederá à **CONSTRUTORA** a permissão de uso dos terrenos objeto deste contrato, no estado físico em que se encontram;

Parágrafo Primeiro - Os terrenos objeto deste termo destinar-se-ão exclusivamente para produção de moradias, no âmbito do PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA - PMCMV - com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, sendo vedada sua utilização para finalidade diversa da prevista, bem como a sua cessão ou transferência para pessoa estranha ao contrato administrativo;

Parágrafo Segundo - É proibido à **CONSTRUTORA**:

a) Utilizar o referido imóvel para outro fim que não o descrito no objeto do Contrato Administrativo;

b) Transferir, ceder, emprestar, ou locar o(s) imóvel(is) objeto(s) do contrato administrativo;

c) Colocar letreiros, placas, anúncios, luminosos ou quaisquer outros veículos de comunicação no(s) imóvel(is), sem prévia e expressa autorização da COHAB-LD, e

d) Desenvolver, no(s) imóvel(is), atividades estranhas à permitida.

Parágrafo Terceiro - É vedada a divulgação e veiculação de publicidade estranha ao uso permitido, nos imóveis objeto deste contrato, exceto a de caráter informativo de atividades próprias das estabelecidas no Contrato Administrativo;

CLÁUSULA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

O uso dos elementos técnicos fornecidos pela COHAB-LD não exime a **CONSTRUTORA** da realização dos estudos, pesquisas, ensaios, laudos, projetos, etc., os quais são considerados necessários ao desenvolvimento do empreendimento, incluindo a aprovação junto aos órgãos competentes.

Parágrafo Primeiro - A não aprovação da **CONSTRUTORA** nas análises econômico-financeira e cadastral, pelo Agente Financeiro Oficial, implicará na rescisão do contrato, independente de procedimento administrativo, assegurando à COHAB-LD a convocação dos participantes remanescentes, na ordem de classificação.

Parágrafo Segunda - Caso o empreendimento previsto neste Contrato não se viabilize por qualquer motivo, a empresa não poderá requerer da COHAB-LD, em juízo ou fora dele, qualquer valor a título de indenização, restituição de gastos com a participação na licitação, perdas, lucros cessantes, aprovação de projetos, emolumentos e despesas cartoriais e outros mais. No caso de rescisão do Contrato a COHAB-LD não indenizará qualquer investimento feito nos terrenos pela empresa selecionada.

Parágrafo Terceiro - O terreno será entregue em caráter "ad corpus" e no estado em que se encontra, ficando claro que as áreas mencionadas no contrato e veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, independentemente de serem exatos e verdadeiros os limites, não podendo posteriormente a **CONSTRUTORA** alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não sendo igualmente cabível, em tais hipóteses, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcionais dos preços. Eventuais diferenças de áreas, medidas e confrontações eventualmente encontradas, serão resolvidas pela **CONSTRUTORA**, sem qualquer ônus para a COHAB-LD.

Parágrafo Quarto - As disposições deste contrato permanecerão válidas para qualquer programa ou linha de financiamento que venha a substituir o Programa o Programa Minha Casa Minha Vida - MCMV - Recursos do FAR.

CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO.

A execução do Contrato será acompanhada e fiscalizada pela COHAB-LD, através de seus empregados, nomeados por Portaria, os quais anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do Contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas por eles observadas.

Parágrafo Primeiro - As decisões e providências que ultrapassarem a competência da Fiscalização do Contrato deverão ser submetidas à Diretoria da COHAB-LD, em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

Parágrafo Segundo - A fiscalização do empreendimento ficará a cargo do agente financeiro oficial (CEF), que emitirá relatórios e atestará as medições definidas na aprovação do projeto, documentos e FRE

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS.

Mediante a assinatura do presente instrumento, a **CONSTRUTORA** estará habilitada para apresentar ao Agente Financeiro Oficial, a documentação para viabilização do empreendimento.

Parágrafo Único - As operações aprovadas obedecerão às condições estabelecidas pelo

Ministério das Cidades e pelo Agente Financeiro Oficial, sendo de única e exclusiva responsabilidade da **CONSTRUTORA** o cumprimento das cláusulas e condições pactuadas, desobrigando-se a COHAB-LD de toda e qualquer responsabilidade decorrente daquele ajuste.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO.

O presente contrato poderá ser rescindido caso a **CONSTRUTORA** deixar de cumprir qualquer cláusula do presente contrato, principalmente, se vier a ocorrer:

- I. A destinação distinta à estabelecida na cláusula primeira;
- II. O não cumprimento ou cumprimento irregular das cláusulas contratuais;
- III. Razões de interesse público exaradas no processo administrativo;
- IV. Outras hipóteses previstas no Regulamento Interno de Licitações e Contratos da COHAB-LD;

Parágrafo Primeiro - Os casos de rescisão serão formalmente motivados nos autos do processo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Parágrafo Segundo - A rescisão poderá ser:

- I. Determinada por ato unilateral e escrito da COHAB-LD;
- II. Amigável, por acordo entre as partes;
- III. Judicial.

Parágrafo Terceiro - Ocorrendo motivo que justifique e aconselhe, atendido em especial interesse da COHAB-LD, poderá o presente Contrato ser rescindido por mútuo acordo, excluída sempre qualquer indenização por parte da COHAB-LD.

Parágrafo Quarto - A tolerância por parte da COHAB-LD quanto ao descumprimento das condições estabelecidas neste Contrato e no Edital de Licitação, não será entendida como novação ou renúncia, podendo exercer seus direitos a qualquer tempo.

Parágrafo Quinto - A não aprovação da **CONSTRUTORA** nas análises econômico-financeira e cadastral, pelo Agente Financeiro Oficial, implicará na desclassificação e exclusão da empresa do processo, independente de procedimento administrativo, assegurando à COHAB-LD a convocação dos participantes remanescentes, na ordem de classificação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS PENALIDADES.

Não cumpridas quaisquer das obrigações retro estabelecidas, o contrato poderá ser rescindido, devendo o terreno descrito na Cláusula Primeira voltar à posse e domínio da COHAB-LD.

Parágrafo Único - Quando a **CONSTRUTORA** der causa à rescisão do Contrato, esta ficará sujeito as sanções contidas em lei, garantido sempre o direito ao contraditório e a ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- DO FORO.

Elegem as partes, de comum acordo, o foro da Comarca de Londrina, como o único competente para serem dirimidas todas as dúvidas que porventura se originem do presente contrato.

Para plena eficácia jurídica, a **COHAB-LD** e a **CONSTRUTORA**, por seus representantes legais e as testemunhas, assinam eletronicamente o presente contrato via sistema oficial da Prefeitura do Município de Londrina, para que produza seus regulares efeitos, obrigando-se entre si e seus sucessores.



Documento assinado eletronicamente por **Lauro Américo de Oliveira, Procurador(a) Chefe**, em 03/03/2026, às 16:35, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Marcio Rodrigo Zago, Usuário Externo**, em 04/03/2026, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Daniela Dias Rossafa, Testemunha**, em 04/03/2026, às 16:14, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Iraci Giorgiani Zarelli, Testemunha**, em 04/03/2026, às 16:21, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Vinicius Goretti Tresse, Diretor(a) Técnico**, em 04/03/2026, às 16:26, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Elielma Maria Almeida, Diretor(a) Administrativo-Financeiro(a)**, em 05/03/2026, às 10:41, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Godoi Martins, Diretor(a) Presidente**, em 05/03/2026, às 14:37, conforme horário oficial de Brasília, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2 de 24/08/2001 e o Decreto Municipal nº 1.525 de 15/12/2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.londrina.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17804600** e o código CRC **0C517F9B**.