LEI Nº 1.705, DE 01 DE DEZEMBRO DE 2.005

"Autoriza o Poder Executivo a desenvolver ações e aporte de Contrapartida Municipal para implementar o Programa Carta de Crédito – Recursos FGTS na modalidade produção de unidades habitacionais, Operações Coletivas, regulamentado pela Resolução do Conselho Curador do FGTS, número 291/98 com as alterações da Resolução nº 460/2004, de 14 de dezembro de 2004, publicada no D.O.U. em 20 de dezembro de 2004 e Instruções Normativas do Ministério das Cidades e dá outras providências"

(Autor: Nelson Mancini Nicolau, Prefeito Municipal)

NELSON MANCINI NICOLAU, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte...

L E I . . .

ARTIGO 1º: Fica o Poder Executivo autorizado a desenvolver todas as ações necessárias para a aquisição, construção ou reforma de unidades habitacionais para atendimento aos munícipes necessitados, implementadas por intermédio do **Programa Carta de Crédito – Recursos FGTS - Operações coletivas**, regulamentado pela Resolução nº 291/98 com as alterações promovidas pela Resolução 460/04 do Conselho Curador do FGTS e Instruções Normativas do Ministério das Cidades.

ARTIGO 2º: Para a implementação do programa, fica o Poder Executivo autorizado a celebrar Termo de Parceria e Cooperação com a Caixa Econômica Federal – CAIXA, nos termos da minuta anexa, que da presente lei faz parte integrante.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá celebrar aditamentos ao Termo de Cooperação de que trata este artigo, os quais deverão ter por objeto ajustes e adequações direcionadas para a consecução das finalidades do programa.

ARTIGO 3º: A Prefeitura Municipal, juntamente com a Emurvi (Empresa Municipal de Urbanização de São João da Boa Vista), ficam autorizadas a tomarem as providências necessárias a implantação dos diferentes programas habitacionais, devendo esses esforços ser dirigidos para a produção de moradias populares que serão disponibilizadas preferencialmente a população de baixa renda.

§ 1º: A Prefeitura Municipal e a Emurvi desenvolverão, em conjunto, os projetos de habitação popular através de um planejamento global que deverá envolver ações dos departamentos municipais de Promoção Social, de Planejamento, de Engenharia, de Obras e de Finanças.

§ 2º: Poderão ser integradas ao projeto outras entidades, mediante convênio, desde que tragam ganhos para a produção, condução e gestão deste processo, o qual tem por finalidade a produção imediata de unidades habitacionais, propiciando o atendimento as famílias mais carentes do município.

§ 3º: A Emurvi dará suporte aos diferentes programas habitacionais disponibilizando pessoal qualificado para o bom andamento dos projetos e programas.

§ 4º: A Emurvi deverá onerar os diferentes financiamentos ou programas para ressarcir-se dos custos que tiver com a disponibilização de pessoal e com os custos financeiros da administração desses recursos.

§ 5º: Qualquer contratação de compras, serviços ou processo seletivo de contratação temporária da Prefeitura e da EMURVI, serão realizados procedimentos de Licitação ou de Dispensa, pela Comissão Municipal de Licitação.

§ 6º: Todas as contratações de compras, serviços ou gastos com o pessoal da EMURVI e da Prefeitura referente as ações deste programa, serão mensalmente enviadas à Câmara Municipal.

ARTIGO 4º: O Poder Público Municipal estabelecerá os critérios de seleção das famílias de acordo com as características dos diversos programas, devendo, entretanto, fazer ampla divulgação das razões que nortearam cada programa.

PARÁGRAFO ÚNICO: Os beneficiários, atendendo as normas do programa, não poderão ser proprietários de imóveis residenciais no município e nem detentores de financiamento ativo no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), nem junto a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU), em qualquer parte do país, bem como não terem sido beneficiados com descontos pelo FGTS a partir de maio de 2005.

ARTIGO 5º: Para entendimento do Programa Carta de Crédito Recursos FGTS, fica convencionado que o "Valor da Operação" é aquele resultante do somatório dos valores do financiamento e do desconto a que tem direito o beneficiário final.

§ 1º: O "valor da operação" transitará pela conta da EMURVI, na qualidade de Entidade Organizadora, de forma a viabilizar a consecução dos empreendimentos habitacionais vinculados ao Programa Carta de Crédito Recursos FGTS.

§ 2º: Nos contratos, cuja Garantia seja "Alienação Fiduciária" ou "Hipoteca", o "Valor da Operação" será creditado na conta da EMURVI, o qual será utilizado para a realização de obras, serviços e demais despesas necessárias à realização e legalização das unidades residenciais;

§ 3º: Nos contratos cuja Garantia seja "Caução de Depósito em Dinheiro", fica a Emurvi autorizada a conceder tal garantia para os contratos de financiamento junto à CAIXA, caucionando, para isso, a parte do financiamento do "Valor da Operação" obtida pelo próprio beneficiário final, que será creditado na conta da EMURVI e transferido para uma conta gráfica em nome da Caixa Econômica Federal.

§ 4º: Os recursos, quando a garantia for Caução de Depósito, ficarão depositados em conta gráfica caução em nome da Caixa Econômica Federal,

remunerados mensalmente com base na taxa Selic ou na taxa que vier a ser pactuada em aditamento ao Termo de Parceria e Cooperação e serão utilizados para pagamento das prestações não pagas pelos mutuários.

§ 5º: Ao final do prazo de vigência do contrato de financiamento, o remanescente do valor relativo à garantia dos financiamentos, depois de deduzidas as parcelas não pagas pelos mutuários, os impostos devidos e os custos devidos ao Banco credor pela administração dos recursos, se houver, será devolvido ao município.

ARTIGO 6º: A doação e a comercialização dos lotes de áreas públicas para o programa habitacional serão feitas através de leis específicas, acompanhadas de laudos de avaliação.

ARTIGO 7º: A contrapartida do município dar-se-á mediante a prestação de serviços de engenharia, de promoção social, de ajuda logística, com a disponibilização de pessoal qualificado, com a cessão de máquinas de terraplenagem e outros equipamentos necessários a edificação e reforma de moradias populares.

ARTIGO 8º: As despesas com a execução da presente lei, de responsabilidade do município, correrão por conta da dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

ARTIGO 9º: Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

ARTIGO 10: Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, ao primeiro dia do mês de dezembro de dois mil e cinco (01.12.2005).

NELSON MANCINI NICOLAU
Prefeito Municipal

TERMO DE COOPERAÇÃO E PARCERIA QUE ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, PARA VIABILIZAR O PROGRAMA CARTA DE CRÉDITO FGTS.

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** - CEF - Instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo decreto-lei n.º 759, de 12.08.1969, alterado pelo decreto-lei n.º 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da celebração deste Termo, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, representada por seu procurador (nome, qualificação, identidade e CPF), conforme procuração lavrada em notas do ___º Ofício de _____, no livro _____ em ____/____/____, e substabelecimento lavrado em notas do ___º Ofício de _____, no livro _____ em ____/____/____, doravante designada **CAIXA**, e de outro lado o **MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 46.429.379/0001-50, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, Nelson Mancini Nicolau, brasileiro, casado, portador do R.G. nº 3.554.711-X-SSP/SP e CPF/MF nº 113.365.288-34, residente e domiciliado na Rua Capitão José Alexandre nº 104, Centro, São João da Boa Vista, Estado de São Paulo, doravante denominado simplesmente **ENTIDADE ORGANIZADORA**, têm justo e acertado o atendimento específico aos projetos nos termos das cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO - Viabilizar, no Município de São João da Boa Vista ações para a implementação de financiamentos no âmbito do Programa Carta de Crédito FGTS, na forma coletiva, nas modalidades e condições disponibilizadas pela CAIXA.

CLÁUSULA SEGUNDA –ENTIDADE ORGANIZADORA E BENEFICIÁRIOS - Para efeito deste Termo de Cooperação e Parceria considera-se:

- **ENTIDADE ORGANIZADORA**: entidade pessoa jurídica responsável pela promoção do empreendimento objeto da proposta de financiamento no Programa Carta de Crédito FGTS a saber: o Poder Público (Estado, Município, Distrito Federal), empresas estaduais ou municipais de habitação, vinculadas ao Poder Público, e entidades privadas sem fins lucrativos.
- **BENEFICIÁRIO(S)**: a(s) pessoa(s) física(s) com renda familiar bruta mensal enquadráveis no Programa Carta de Crédito FGTS.

CLÁUSULA TERCEIRA - DOS RECURSOS - Os recursos a serem utilizados para consecução do objeto deste Termo são provenientes de linhas de financiamento do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço e recursos próprios da Entidade Organizadora a

título de contrapartida, representados pelo aporte de recursos financeiros, bens e/ou serviços na produção de unidades habitacionais.

PARÁGRAFO ÚNICO - A efetivação dos contratos de financiamento com os BENEFICIÁRIOS decorrentes do presente Termo, está condicionada à:
a) Existência, na CAIXA, de dotação orçamentária do FGTS;
b) Lei autorizativa específica para destinação de recursos financeiros no Programa e prestação de garantia, quando a Entidade Organizadora for o Estado, Município ou Distrito Federal;
c) Lei autorizativa para alienação de imóvel de propriedade do Estado, Município ou Distrito Federal, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DA CAIXA
a) Disponibilizar e divulgar as informações necessárias para implementação do Programa de que trata o presente Termo à ENTIDADE ORGANIZADORA e aos BENEFICIÁRIOS finais;
b) Prestar à ENTIDADE ORGANIZADORA as orientações necessárias referentes às condições de financiamento;
c) Receber e analisar as propostas técnicas dos empreendimentos enquadráveis no Programa, dando conhecimento à ENTIDADE ORGANIZADORA;
d) Exigir a comprovação da ENTIDADE ORGANIZADORA de que a operação atende às condições e limites estabelecidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF);
e) Fornecer à ENTIDADE ORGANIZADORA todos os formulários necessários à formalização do processo de financiamento e ao enquadramento de renda dos BENEFICIÁRIOS;
f) Receber e analisar a documentação dos BENEFICIÁRIOS;
g) Viabilizar a abertura de conta poupança vinculada ao empreendimento na CAIXA, em nome dos BENEFICIÁRIOS, quando for o caso;
h) Atestar o cumprimento do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos contratados, visando a liberação dos recursos, quando a intervenção se destinar a produção de unidade habitacional;
i) Efetuar o cadastramento e a manutenção em sistema corporativo dos contratos firmados com os BENEFICIÁRIOS finais;
j) Repassar os descontos concedidos pelo FGTS.

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ORGANIZADORA -
a) Apresentar Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO), Lei Orçamentária Anual (LOA) em conformidade com o Plano Plurianual (PPA), quando a ENTIDADE ORGANIZADORA for o Estado, Município ou Distrito Federal;
b) Apresentar Lei Autorizativa para alienação de imóvel de propriedade do Estado, Município ou Distrito Federal;
c) Apresentar Lei autorizativa específica para destinação dos recursos financeiros no Programa, prestação de garantia, quando a ENTIDADE ORGANIZADORA for o Estado, Município ou Distrito Federal;
d) Apresentar Decreto Expropriatório, quando for o caso;

e) Apresentar, quando a ENTIDADE ORGANIZADORA não se tratar de PODER PÚBLICO, as autorizações específicas, previstas nos seus Estatutos/Contrato Social, para a prática de todos os atos previstos neste Termo e no Programa;
f) Desenvolver as atividades de planejamento, elaboração, implementação do empreendimento, regularização da documentação, organização de grupos, acompanhamento da contratação e viabilização da execução dos projetos;
g) Apresentar os projetos de arquitetura e infra-estrutura do empreendimento devidamente aprovados pelos órgãos competentes, se for o caso;
h) Assumir, contratualmente, nos financiamentos concedidos aos BENEFICIÁRIOS, a responsabilidade pela execução e conclusão das obras, inclusive com a contratação da construção, mediante procedimento licitatório, quando for o caso;
i) Cumprir o cronograma de obra estabelecido, exceto nos casos plenamente justificados e autorizados pela área de engenharia da CAIXA;
j) Apresentar e realizar o projeto técnico social, quando este for exigido;
k) Apresentar incorporação, instituição/especificação de condomínio ou loteamento/desmembramento devidamente registrado na matrícula imobiliária competente, quando for o caso;
l) Apresentar declaração, no caso de terreno ocupado de terceiros, de que se trata de zona residencial e que o prazo de ocupação é superior a 05 (cinco) anos, comprometendo-se a envidar esforços para viabilizar sua legalização aos BENEFICIÁRIOS, nos termos da Lei 10.257/01 visando obter a usucapião especial; ou,
m) Apresentar declaração, no caso de terreno ocupado do PODER PÚBLICO, de que se trata de zona residencial e que o prazo de ocupação for superior a 05 (cinco) anos, até 30.06.2001, e que celebrará, com os BENEFICIÁRIOS, Termo de Concessão de Uso Especial para Moradia na forma da Medida Provisória n.º 2.220/01;
n) Coordenar a participação de todos os envolvidos na execução do empreendimento, de forma a assegurar sincronismo e harmonia na implementação do projeto, e na disponibilização dos recursos necessários a sua execução;
o) Organizar e executar o processo de inscrição, seleção e classificação das famílias interessadas em obter os financiamentos de acordo com as condições do Programa;
p) Apresentar a demanda necessária para efetivação dos contratos de financiamentos com os BENEFICIÁRIOS, respeitados os requisitos legais, contratuais e regulamentares;
q) Prestar assistência jurídico-administrativa aos selecionados com informações e esclarecimentos necessários à obtenção do financiamento, suas condições e finalidade;
r) Providenciar o preenchimento dos formulários necessários à formalização do processo e à verificação do enquadramento da renda do BENEFICIÁRIO;
s) Instruir os processos de financiamento e encaminhá-los à CAIXA;
t) Solicitar à CAIXA a abertura de conta em nome dos BENEFICIÁRIOS, destinada ao crédito do desconto para complementar a capacidade de pagamento do preço do imóvel e dos recursos próprios, se houver;
u) Dar contrapartida sob a forma de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis aportados no processo de produção das unidades habitacionais, responsabilizando-se pela conclusão das mesmas;
v) Encaminhar os BENEFICIÁRIOS à CAIXA para formalização dos contratos;

w) Prestar apoio técnico ao BENEFICIÁRIO na construção das unidades habitacionais, quando for o caso;
x) Verificar e atestar o cumprimento das exigências técnicas para execução das obras visando as condições mínimas de habitabilidade, salubridade e segurança do imóvel;
y) Vistoriar as obras, respondendo pela fiscalização e acompanhamento da aplicação dos recursos;
z) Responder, sem reservas, pela execução, integridade e bom funcionamento do empreendimento e de cada uma das partes componentes, mesmo as realizadas sob a responsabilidade de terceiros;
aa) Apresentar à CAIXA e aos BENEFICIÁRIOS, mensalmente, relatório de fiscalização da obra e demonstrativo da evolução física do empreendimento;
bb) No caso de terreno em desapropriação pelo PODER PÚBLICO, a ENTIDADE ORGANIZADORA se obriga a suportar eventuais acréscimos no valor da desapropriação, em decorrência de contraditório que venha a ser instalado no processo judicial;
cc) Iniciar as obras em até 90 dias contados da contratação dos financiamento com os BENEFICIÁRIOS, bem como concluir as obras;
dd) Responsabilizar-se pela ineficácia do contrato do financiamento formalizado com o BENEFICIÁRIO;
ee) Apresentar, à CAIXA, devidamente preenchido e assinado, a "Declaração da Comissão de Representantes do Grupo de Beneficiários e Entidade Organizadora" - modelo de formulário fornecido pela CAIXA, acompanhado das notas fiscais de compras do material de construção, no caso de operações enquadradas na modalidade de "Aquisição de Material de Construção";
ff) Solicitar, à CAIXA, relatório contendo a relação dos pagamentos efetuados pelos BENEFICIÁRIOS, para conhecimento, acompanhamento, controle e cobrança, se for o caso.

CLÁUSULA SEXTA - DA CAUÇÃO DE DEPÓSITO EM DINHEIRO - As operações de financiamentos com os BENEFICIÁRIOS com renda familiar de até 3 salários mínimos, contarão, obrigatoriamente, com garantia de caução de depósito em dinheiro prestada pela ENTIDADE ORGANIZADORA.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A caução mencionada no caput desta Cláusula corresponde ao valor dos financiamentos concedidos pela CAIXA aos BENEFICIÁRIOS finais.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O depósito da caução será efetuado em Conta Gráfica Caução vinculada ao Programa e administrada pela CAIXA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - A disponibilidade da conta gráfica caução dos contratos vinculados a ENTIDADE ORGANIZADORA será remunerada, mensalmente, pela CAIXA, com base na taxa média SELIC divulgada pelo Banco Central do Brasil.

PARÁGRAFO QUARTO - Pela administração da Conta Gráfica Caução será cobrada pela CAIXA, taxa de administração a razão de 2,0% ªa (dois por cento ao ano), incidente sobre o saldo no último dia do mês.

PARÁGRAFO QUINTO - Em caso de inadimplência do contrato de financiamento pelo BENEFICIÁRIO, a ENTIDADE ORGANIZADORA autoriza a que a CAIXA leve a débito da Conta Gráfica Caução vinculada ao Programa, o valor referente à prestação e encargos devidos, para sua quitação.

PARÁGRAFO SEXTO - A CAIXA pode disponibilizar a ENTIDADE ORGANIZADORA, caso esta solicite, informações de adimplência e inadimplência dos contratos celebrados vinculados a ENTIDADE ORGANIZADORA, para que esse exerça a cobrança junto aos BENEFICIÁRIOS inadimplentes, vez que sub-rogada no crédito da CAIXA.

PARÁGRAFO SÉTIMO - Ao final do prazo de retorno dos financiamentos celebrados com os BENEFICIÁRIOS vinculados a ENTIDADE ORGANIZADORA, com sua plena quitação perante a CAIXA, eventual saldo credor da Conta Gráfica Caução será devolvido a ENTIDADE ORGANIZADORA, já consideradas as deduções das parcelas não pagas pelos BENEFICIÁRIOS, os impostos e os custos devidos à CAIXA pela administração dos recursos.

PARÁGRAFO OITAVO - Em hipótese alguma, o saldo da Conta Gráfica Caução será disponibilizado a ENTIDADE ORGANIZADORA, para movimentação, antes de decorrido o prazo de retorno contratual dos financiamentos.

CLÁSULA SÉTIMA - DA CONTRAPARTIDA OFERECIDA PELA ENTIDADE ORGANIZADORA - As operações de financiamento formalizadas com os BENEFICIÁRIOS, contarão, obrigatoriamente, com contrapartida oferecida pela ENTIDADE ORGANIZADORA, sob a forma de recursos financeiros, bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, aportados e/ou a aportar no processo de produção das unidades habitacionais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O valor da contrapartida mencionada no caput desta Cláusula corresponde ao valor necessário à composição do valor de investimento, ou seja, o valor de investimento deduzido do somatório do valor do financiamento e valor do subsídio destinado a complementar a capacidade financeira do BENEFICIÁRIO para cada contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Entende-se por valor de investimento todas as parcelas de custos diretos e indiretos aportados no processo de produção da unidade habitacional.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA DO TERMO - O presente Termo vigorará enquanto vigorar algum contrato assinado com os BENEFICIÁRIOS vinculados ao empreendimento a ser produzido, contados da data de assinatura deste instrumento.

CLÁUSULA NONA - DA DIVULGAÇÃO - Em qualquer ação promocional decorrente deste Termo, fica estabelecida a obrigatoriedade de destacar a participação da ENTIDADE ORGANIZADORA, na mesma proporção da CAIXA, sendo vedada a utilização pelas

partes de nomes, marcas, símbolos, logotipos, combinações de cores ou sinais e imagens que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, ex vi do § 1º do art. 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA ALTERAÇÃO E RESCISÃO DO TERMO - Durante sua vigência, este Termo poderá ser alterado no todo ou em parte mediante termo aditivo, ou rescindido pelo descumprimento das obrigações pactuadas ou pela superveniência de norma legal ou fato que o torne unilateralmente inexeqüível, ou ainda, denunciado por razão superior ou conveniência, ficando o denunciante obrigado a cumprir todos os compromissos assumidos até a data da denúncia. A rescisão deste instrumento será automática e independerá de notificação judicial ou extrajudicial operando seus efeitos a partir do 30º (trigésimo) dia da comunicação ou denúncia.

PARÁGRAFO ÚNICO - Na ocorrência de comunicação ou denúncia a que se refere o caput desta Cláusula, não será prejudicada a realização de qualquer processo previsto no corpo do Termo ou em termos aditivos, que estejam em andamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REGISTRO - A ENTIDADE ORGANIZADORA se obriga a promover o registro deste Termo perante o Ofício de Registro e Documentos, às suas expensas, e a apresentar à CAIXA, a comprovação da efetivação do registro, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura. Na hipótese de a ENTIDADE ORGANIZADORA ser o PODER PÚBLICO, deve ser publicado no Diário Oficial do Estado ou do Município, conforme o caso, o extrato deste termo e de suas alterações, dentro do prazo estabelecido pelas normas em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - FORO - Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste Instrumento, fica eleito o foro correspondente ao da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre esta localidade.

E por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições deste instrumento, assinam o presente em 5 (cinco) vias de igual teor, juntamente com as testemunhas.

, de de

Local e data

_____

CAIXA ENTIDADE ORGANIZADORA

Testemunhas:

_____

_____