



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 1.295

DE 26 DE AGOSTO DE 2008.

“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR CONVÊNIO COM A COBANS COMPANHIA HIPOTECÁRIA, VISANDO A SUA PARTICIPAÇÃO NO PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL –PSH, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA, Prefeito do Município de Cajamar, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a firmar convênio com a Cobansa Companhia Hipotecária, visando a sua participação no **Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH**, criado Lei nº 10.998, de 15 de dezembro de 2004 e regulamentado pelo Decreto Federal nº 5.247 de 19 de outubro de 2004 e pela Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2005, dos Ministérios das Cidades e da Fazenda.

§ 1º - A participação do Município dar-se-á mediante o aporte de recursos financeiros, sob a forma de subsídios a serem concedidos em complemento do valor de aquisição ou produção de unidade habitacional de interesse social diretamente aos beneficiários finais, munícipes inscritos e cadastrados com renda familiar limitada ao valor correspondente a 02 (dois) salários mínimos, que não sejam proprietários, promitentes compradores, cessionários de direitos, usufrutuários ou beneficiários, a qualquer título, de nenhuma outra unidade habitacional.

§ 2º - A participação do Município poderá efetivar-se, também, através do aporte de bens e/ou serviços de valor economicamente mensuráveis, visando a complementação dos valores não suportados pelos rendimentos dos mutuários beneficiados pelo programa.

Art. 2º. É o Poder Executivo Municipal autorizado a celebrar convênios, contratos e/ou outros instrumentos necessários à viabilização de operações do âmbito do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH.

Art. 3º. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei ficará a cargo do Poder Executivo, que fica autorizado a promover as modificações orçamentárias que se fizerem necessárias.

Art. 4º. Ficam aprovadas, em seus próprios termos, as cláusulas e condições constantes das minutas de convênio que seguem como anexos desta Lei.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

Lei nº 1.295/08-fls.02

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º. Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura do Município de Cajamar, 26 de agosto de 2008.


MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA
Prefeito Municipal


ROBERTO VANDERLEI DOS SANTOS
Diretor de Administração

Publicada e registrada na secretaria da Diretoria Municipal de Administração da Prefeitura do Município de Cajamar, aos vinte e seis dias do mês de agosto do ano de dois mil e oito.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

MINUTA DE CONVÊNIO

CONVÊNIO PSH – III - Nº 00000/2.008 PARCELAMENTO

CONVÊNIO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI FAZEM: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR E COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, NO PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PSH.

DAS PARTES CONVENIENTES:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR, entidade de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.523.023/0001-81 com sede à Praça José Rodrigues do Nascimento, n. 30, Centro – Cajamar – Estado de São Paulo, neste ato, representada por seu Prefeito, Messias Candido da Silva, brasileiro, casado, Bacharel em Ciências Contábeis, portador da cédula de identidade RG nº 8.476.563-5 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 876.873.218-04, com o mesmo domicílio comercial acima, assistido pela **DIRETORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO**, daqui por diante, designado **PREFEITURA**; e,

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital à Avenida Paulista, nº 1.439 – 6º andar Conjuntos 61 e 62, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.263.331/0001-80, neste ato, representada por seus diretores Roberto Sérgio Abdalla, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 11.329.836-SSP/SP., inscrito no CPF/MF nº 052.084.198-07 e Ricardo Salvagni, brasileiro, casado, administrador, portador de cédula de identidade RG nº 8.658.331 SSP – SP, inscrito no CPF/MF sob nº 007.014.208-47, ambos com endereço comercial à avenida Paulista nº 1.439, 10º andar, conjuntos 102 em São Paulo, daqui por diante designada **COBANSA**;

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR e **COBANSA**, também adiante designados conjuntamente como "**Partes**" e cada uma delas isoladamente como "**Parte**".

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) **Considerando** que a **COBANSA**, nos termos da Lei Federal nº 10.998, de 15 de dezembro de 2.004 e Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2.005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28 de novembro de 2006 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades, está devidamente autorizada a operar no Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social PSH;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- b) **Considerando** que o PSH objetiva proporcionar por meio de subsídios, o acesso à moradia para camadas da população de baixa renda, considerada de interesse social;
- c) **Considerando** que a alocação de recursos no PSH para subsídios de operações de parcelamento habitacional de interesse social, é realizada mediante oferta pública através de leilões dos quais participam as instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil e os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação, na forma definida pelo Conselho Monetário Nacional;
- d) **Considerando** que nos termos da Portaria Conjunta nº 02, de 28 de novembro de 2.006, da Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda e da Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, foi realizada em 08.12.06, nova oferta pública de recursos para o PSH;
- e) **Considerando** que a **COBANSA** participou com sucesso da Oferta Pública, obtendo o direito de realizar operações de parcelamento habitacional de interesse social subsidiadas pelo PSH;
- f) **Considerando** que a **PREFEITURA** tem interesse em enquadrar no PSH, municípios que necessitam dos benefícios do referido Programa para a aquisição de unidades residenciais de empreendimento habitacional estimulado e/ou promovido pela **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAJAMAR**;
- g) **Considerando** que para a realização das edificações a população beneficiária irá organizar-se em Secção de **COOPERATIVA HABITACIONAL** que contratará construtora idônea, após a prévia avaliação e credenciamento pela **COBANSA**;
- h) **Considerando** que a **PREFEITURA** assume a responsabilidade de auditar e de fiscalizar as obras e serviços a serem realizados, de modo a assegurar que, ao final, apresentem as características de segurança e de utilidade esperados, ainda que tais edificações sejam contratadas diretamente pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, o que também não exclui o acompanhamento dos trabalhos de auditoria e de fiscalização pela **COBANSA**, tendo em conta as origens dos recursos envolvidos;
- i) **Considerando** que para viabilização da execução das obras objeto deste convenio, a **PREFEITURA** se compromete a oferecer como contrapartida, lotes de terrenos, em processo de regularização, dotados da infra-estrutura exigida pela legislação, bem como o numerário necessário à complementação do preço das edificações e ainda recursos em bens ou serviços economicamente mensuráveis;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- j) **Considerando** que a **PREFEITURA** assume os encargos de prestar orientação jurídica aos beneficiários finais; e
- k) **Considerando** que as **Partes** convenientes se declaram formal e legalmente autorizadas a confeccionar, assinar e a cumprir fiel e lealmente com as disposições constantes das cláusulas e demais ajustes decorrentes deste **CONVÊNIO**.

RESOLVEM,

A **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAJAMAR** e a **COBANSA**, com fundamento nas considerações anteriores que integram e complementam este instrumento, pelas formas em que estão aqui representados e autorizados, ajustar entre si mais as cláusulas e condições que a seguir estabelecem:

III – DAS CLÁUSULAS E DAS DEMAIS CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Convênio viabilizar a aquisição de unidades residenciais classificadas de interesse social por candidatos selecionados pela **PREFEITURA**, mediante a concessão de subsídios financeiros a serem concedidos diretamente aos beneficiários finais de empreendimento habitacional de iniciativa da **PREFEITURA**.

1.1.1 A esse fim a **PREFEITURA** e a **COBANSA** somarão esforços objetivando a implementação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH na modalidade caracterizada de operação de **PARCELAMENTO** (inc. II, do art. 3º, da Lei nº 10.998, de 15/12/04), observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) As operações objetivando a implementação do “parcelamento” sejam formalizadas até o dia 30 de junho de 2.008, podendo ser prorrogado este prazo mediante solicitação com justificativa da **PREFEITURA** e concordância por escrito da **COBANSA**;
- b) O valor de investimento ou avaliação do imóvel não ultrapasse a R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais);
- c) A renda bruta familiar mensal do candidato, não seja superior a R\$ 1.050,00 (mil e cinquenta reais);
- d) Os candidatos não sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer localidade do território nacional;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- e) Os candidatos não participem de qualquer programa de financiamento ou parcelamento imobiliário conforme anexo "VIII" da referida Portaria Interministerial nº 335, de 29/09/05, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28.11.06, enquadrando-se em todas as demais condições do PSH;
- f) Sejam os imóveis localizados na cidade de **CAJAMAR - SP**;
- g) A documentação completa e os respectivos processos dos beneficiários finais, devidamente instruídos, conforme legislação em vigor, sejam entregues a **COBANSA** até o dia 30 de junho de 2.008, podendo ser prorrogado este prazo mediante solicitação, com justificativa, da **PREFEITURA** e concordância, por escrito, da **COBANSA**;
- h) A quantidade de parcelamento seja limitada a **649 (seiscentos e quarenta e nove)** operações homologadas pela **COBANSA** para a cidade de **CAJAMAR**, Estado do SAO PAULO.

1.1.2 A **COBANSA**, em comum acordo com a **PREFEITURA**, poderá substituir Processos ou Conjuntos Habitacionais constantes do anexo "I" por outros a ela apresentados pela **PREFEITURA**, mantido o prazo previsto na alínea "a" do item 1.1.1 acima, sem prejuízo da responsabilidade da **PREFEITURA** conforme os termos da Cláusula Quarta adiante.

1.1.3 A **PREFEITURA** prestará toda a assistência jurídica e administrativa aos beneficiários selecionados, dando todas as informações e esclarecimentos necessários à obtenção dos subsídios na operação de "parcelamento", suas condições e finalidade, assim como o correto preenchimento dos formulários atinentes ao PSH e à formalização dos processos correspondentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PARTICIPAÇÕES

2.1 Para a viabilização plena das operações compreendidas neste **CONVÊNIO** as **Partes** dele participarão como segue discriminado.

2.1.1 Incumbirá à **PREFEITURA**:

a) Munir-se do suporte legal necessário para firmar este convênio e para viabilizar a transmissão de lotes de terrenos dotados de infra-estrutura e já regularizados perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para o fim de compromissá-los com os beneficiários finais por ela cadastrados e selecionados;

b) Aportar bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, indispensáveis a plena viabilização do empreendimento;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

c) Aportar recursos financeiros indispensáveis à viabilização do empreendimento, se necessário;

d) Deliberar, em conformidade com as características da população a ser beneficiada, acerca dos investimentos que onerarão os beneficiários finais;

2.1.2 Incumbirá à **COBANSA**:

a) Oferecer assessoria especializada e os meios para a instrumentalização jurídica das operações envolvendo recursos financeiros do PSH;

b) Viabilizar o Programa de Subsídio à Habitação – PSH;

d) Repassar os recursos correspondentes diretamente a Construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**;

c) Manter sob sua guarda e em depósito junto a instituição financeira os recursos financeiros oriundos dos orçamentos da União e do Estado, visando os pagamentos das obras de edificação em nome e à conta dos beneficiários finais;

e) Prestar contas junto ao Ministério das Cidades acerca do empreendimento e dos recursos do PSH a ele destinados.

f) Credenciar a construtora responsável pelas obras das edificações;

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LIBERAÇÃO DOS SUBSÍDIOS

3.1 A **COBANSA** se compromete a liberar os recursos de que trata o item "I", do Artigo 1º, do Decreto Federal nº 5.247 de 19 de outubro de 2.004, à construtora contratada pelos beneficiários, desde que efetivamente recebidos do Ministério das Cidades e da Secretaria do Tesouro Nacional. Da mesma forma, a **PREFEITURA** se compromete a liberar a contrapartida financeira prevista neste contrato aos beneficiários do PSH, diretamente à Construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**. Declara a **PREFEITURA** neste ato, que não se opõe à sistemática de liberação dos recursos.

3.1.1. A **PREFEITURA**, anteriormente às liberações de recursos pela **COBANSA**, fará reunião com os beneficiários deste convênio por ela selecionados, de cuja reunião será lavrada por todos assinada, com as finalidades de:

a) constituir a **COOPERATIVA HABITACIONAL** mandatária dos beneficiários visando que, em seus nomes e em benefício exclusivo do empreendimento habitacional, celebre contrato com a Construtora envolvendo os recursos financeiros Municipais e Federal, direcionados aos pagamentos da Construtora, onerosos e não



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

onerosos, podendo a esse fim outorgar recibos dos valores recebidos e bem assim efetivar os pagamentos devidos;

b) orientar que as obras de construção sejam realizadas por Construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, no exercício dos poderes de que estará investida;

c) orientar que embora a construção das habitações não conte com a participação direta da **PREFEITURA** e da **COBANSA**, incumbirá à segunda aprovar e credenciar previamente a construtora, incumbindo à primeira exercer amplamente a auditoria e a fiscalização sobre as obras contratadas.

3.1.2 Os recursos provenientes dos subsídios concedidos aos beneficiários através dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, administrados pela Secretaria do Tesouro Nacional, de que trata o item 3.1 acima, serão liberados para a **COBANSA** e esta efetuará a liberação dos recursos diretamente à construtora contratada, mediante as comprovações pelos técnicos da **PREFEITURA** e **COBANSA**, do cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado, sendo que a primeira liberação será efetuada após 60 (sessenta) dias a contar do recebimento do subsídio pelo Ministério das Cidades e da Secretaria do Tesouro Nacional, mediante a comprovação de que tenha sido formalizada a apólice de seguros referente ao término das obras, se for o caso devidamente quitada pela **PREFEITURA** ou ainda pela Construtora contratada para execução das obras.

3.1.2.1 – O valor máximo de subsídio de que trata o item 3.1.2 será de R\$ 8.954,47 (oito mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e quarenta e sete centavos) por beneficiário, dependendo de sua renda familiar declarada.

3.1.3 A contrapartida relativa aos recursos financeiros de que trata este convênio, concedida aos beneficiários do PSH, de responsabilidade da **PREFEITURA**, será liberada diretamente à Construtora, para que esses recursos juntamente com os recursos do subsídio do **PSH** sejam liberados à construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado e desde que as medições sejam aprovadas pelos técnicos das **PARTES**.

3.1.3.1 – O valor da contrapartida financeira a ser aportada pela **PREFEITURA** será de até R\$ 16.045,53 (dezesesseis mil, quarenta e cinco reais e cinquenta e três centavos) por beneficiário.

3.1.4 Cada liberação de parcela de obra, não poderá ter valor superior a 20% (vinte por cento) do montante do subsídio concedido a cada beneficiário e o intervalo mínimo entre cada liberação será de 30 (trinta) dias.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

3.1.4.1 Para cada liberação de pagamento de fatura subsequente à primeira, a construtora deverá comprovar o recolhimento dos tributos e das contribuições devidas mediante a apresentação das correspondentes guias, acompanhadas de cópia de folha de pagamento; de comprovação do recolhimento do FGTS tudo relativo a cadastro e matrícula específicos para a obra, o que inclui eventuais pagamentos que efetivar a terceiros.

3.1.5 Para a liberação da última parcela do cronograma físico financeiro cujo valor mínimo será de 5% (cinco por cento) do montante global do orçamento da construção das unidades, a **PREFEITURA**, deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidões de Quitação de tributos municipais e do INSS relativas à construção das unidades residências e "habite-se", necessários para averbação das construções no cartório de registro de imóveis competente.
- b) Certidões das matrículas imobiliárias individualizadas dos imóveis.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES

4.1. A **PREFEITURA** fará gestão juntamente com a **COOPERATIVA HABITACIONAL**, para que os recursos provenientes das operações previstas neste Convênio sejam investidos nas obras a serem contratadas, objetivando o atendimento à população de baixa renda e cumprimento dos objetivos sociais do PSH.

4.1.2 Constitui, ainda, responsabilidade da **PREFEITURA**:

- a) Toda e qualquer circunstância a ela imputável, que impossibilite de início da obra prevista neste Convênio;
- b) A interrupção das atividades conveniadas por descumprimento dos compromissos assumidos pela **PREFEITURA**, o que inclui a falta de documento necessário ao desenvolvimento dos trabalhos e operações;
- c) A interrupção das obras pela falta ou dificuldade de complementar os recursos financeiros da sua contrapartida, ou mesmo pela insuficiência desses recursos;
- d) A complementação de recursos necessários para a conclusão das obras, caso os recursos provenientes do presente instrumento venham a se tornar insuficientes para a conclusão das mesmas.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

e) Apresentar à **COBANS**, no prazo assinalado no subitem "8.1" da cláusula oitava abaixo, projeto social abrangendo o plano de trabalho com todos os beneficiários do PSH de cada empreendimento;

f) A reposição de beneficiário em face de eventual desistência.

4.1.3 Caso os recursos dos subsídios de que trata este instrumento tenham sido creditados pelo Ministério das Cidades para a **COBANS** e a **PREFEITURA** tenha incorrido em quaisquer das hipóteses mencionadas no item 4.1.2 acima, ficará a mesma obrigada a promover a devolução dos recursos eventualmente liberados independentemente de sua utilização nas obras, bem como arcar com a taxa de frustração de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor total do subsídio de que trata os subitens 9.1 e 9.2, da cláusula 9, do Anexo I da Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28/11/06 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades.

4.1.4 Constitui responsabilidade da **COBANS** diligenciar de modo que os recursos do PSH, acrescidos daqueles submetidos a sua gestão, sejam aplicados nas obras das edificações.

4.1.5 Não constitui responsabilidade da **COBANS** qualquer evento que diga respeito ao terreno, titularidade e regularização; às obras das edificações; e, ainda, em relação às questões urbanísticas.

CLÁUSULA QUINTA – DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES

5.1 A **PREFEITURA** poderá conceder aos beneficiários por ela selecionados e aprovados pela **COBANS**, em conformidade com as informações contidas nos Processos respectivos, parcelamentos e/ou financiamentos objetivando a complementação de recursos necessários ao cumprimento dos objetivos do presente Convênio, objetivando o retorno de investimentos onerosos.

5.1.1 Na hipótese considerada neste subitem, o valor do parcelamento e/ou financiamento deverá ser compatível com as rendas familiares, observados, ainda, os prazos e as condições estabelecidas na Portaria Interministerial nº 335, de 29 de Setembro de 2005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28.11.06, objetivando a complementação de recursos para o cumprimento dos objetivos do presente Convênio.

5.2 A **PREFEITURA**, na condição de credora dos referidos créditos, caberá, a promoção da cobrança administrativa e da arrecadação das respectivas prestações de amortização com os juros e atualização monetária.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

5.3 No caso da **PREFEITURA** optar pela concessão de um parcelamento a cada beneficiário, a **COBANSA** deverá comparecer no Instrumento a título de interveniente.

CLÁUSULA SEXTA – DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROCESSOS

6.1 Para fins de análise e aprovação dos processos, a **COBANSA** enviará até o dia 30 de junho de 2.008, para o Ministério das Cidades, nos Termos da Portaria Conjunta nº 02, de 28 de novembro de 2006, a relação dos beneficiários entregues pela **PREFEITURA** para serem analisados e aprovados, podendo este prazo ser prorrogado mediante solicitação, com justificativa, da **PREFEITURA** e concordância, por escrito, da **COBANSA**.

6.2 O resultado da análise e aprovação dos créditos pelo Ministério das Cidades será levado ao conhecimento da **PREFEITURA** para providências de formalização dos documentos necessários.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES CONVENIENTES

7.1 A **PREFEITURA** declara que os imóveis a serem alienados aos beneficiários mencionados na cláusula primeira supra, se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, caução, penhora, tributos e gravames outros de qualquer natureza, o que inclui eventuais créditos de terceiros a eles vinculados, assumindo as responsabilidades pela veracidade destas declarações perante os beneficiários e a **COBANSA**.

7.2 A **PREFEITURA** declara, ainda, ter pleno conhecimento dos termos do Decreto Federal nº 5.247, de 19 de outubro de 2.004, da Lei Federal nº 10.998, de 15 de dezembro de 2.004, da Portaria Interministerial nº 335, de 25 de Setembro de 2005 alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28 de novembro de 2006 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades e da Portaria Conjunta nº 02, de 28 de novembro de 2006, da Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda e da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e demais atos legais e normativos aplicáveis a este **CONVÊNIO**, obrigando-se a cumprir fielmente os regulamentos do PSH na seleção de seus beneficiários, como também na instrução dos respectivos processos.

CLÁUSULA OITAVA – DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS

8.1 No prazo máximo de até 20 (vinte) dias, contados da data deste instrumento e antecedendo qualquer contratação com beneficiários finais, objetivando a eficácia deste ajuste, a **PREFEITURA** se obriga a entregar a **COBANSA**:



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- a) Ato de designação das pessoas autorizadas a celebrar este instrumento, bem como as operações com ele relacionadas, incluindo o aporte das contrapartidas;
- b) As certidões e documentos exigidos em normas legais e regulamentares, especialmente as certidões negativas – ou positivas, com efeito, negativo – relativas a Secretaria da Receita Federal, INSS e certidão negativa da dívida ativa da União, além das certidões negativas das fazendas públicas municipal, estadual e federal.
- c) Certidões negativas de distribuição de feitos estaduais, federais cíveis e trabalhistas ou declaração que informe, sob as penas da lei, não existirem quaisquer feitos estaduais, federais cíveis e trabalhistas que impeçam ou dificultem a transmissão de propriedade para os beneficiários do PSH.

8.2 Quanto aos imóveis, a **PREFEITURA** deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Título de aquisição do imóvel, devidamente registrado no cartório de registro de imóveis competente;
- b) Lei autorizativa para que a **PREFEITURA** possa: vender ou prometer vender ou doar a unidade de lote de terreno e as benfeitorias nele construídas, conforme seja o caso;
- c) Certidões atualizadas das matrículas dos imóveis onde serão erigidos os empreendimentos habitacionais com negativa de ônus e não alienação;
- d) Certidão negativa de débitos incidentes sobre os imóveis, expedida pela Prefeitura Municipal local;
- e) Plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal local, acompanhada do memorial descritivo do empreendimento habitacional;
- f) Incorporação, instituição/especificação de condomínio ou memorial de loteamento/arruamento ou ainda o desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal local, conforme seja o caso;
- g) Projetos urbanísticos, arquitetônicos aprovados e licença ambiental para implantação do empreendimento habitacional ou, pelo menos, o protocolo de sua recepção;
- h) Memorial descritivo e tipologia dos imóveis;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- i) Orçamento detalhado do custo da construção;
- j) Cronograma físico-financeiro detalhado do empreendimento habitacional;
- k) Relatório assinado pelo engenheiro responsável pela obra, contendo os valores de investimento total da contrapartida do setor público, compreendendo recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, aportados no processo de produção das unidades habitacionais;
- l) Alvará de construção e execução emitido pela Prefeitura Municipal local;
- m) Anotação de responsabilidade técnica (ART) do engenheiro responsável pela obra;
- n) Qualificação do engenheiro e/ou da construtora, acompanhado de cópia reprográfica autenticada da cédula de identidade do CREA do engenheiro e/ou arquiteto.

8.2.1 Os documentos constantes das alíneas acima, antecedem qualquer contratação com beneficiários finais, deverão ser entregues no mesmo prazo previsto no item 8.1 acima.

8.2.2 O andamento das obras será atestado pela **COBANS**, conforme previsto na Portaria Interministerial nº 335, de 29 de Setembro de 2005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28/11/06.

8.2.3 No mesmo prazo definido no item 8.1 acima, a **PREFEITURA** obriga-se a promover a publicação deste Convênio no Diário Oficial do Município ou qualquer outro jornal de grande circulação.

CLÁUSULA NONA – DA OUTORGA DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS

9.1 A **PREFEITURA**, no caso de quitação do débito do beneficiário, obriga-se a outorgar ou fazer outorgar a escritura definitiva do imóvel ao adquirente respectivo, compreendendo o terreno e a parte construída, responsabilizando-se, integralmente, quanto as condições jurídicas de registro imobiliário, obrigando-se a tomar as providências necessárias para tanto e isentando cabalmente a **COBANS** de quaisquer responsabilidades decorrentes de eventuais impedimentos para a outorga da escritura ou para o seu registro.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA DÉCIMA - DA AUDITORIA E DO ARQUIVO

10.1 Todos os documentos relacionados na Cláusula Oitava acima, serão entregues pela **PREFEITURA** à **COBANS** ou a quem esta indicar, para serem auditados e arquivados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA ABRANGÊNCIA

11.1 O presente Convênio alcançará unicamente os créditos cujos processos forem entregues e aprovados pela a **COBANS** impreterivelmente até o dia 30 de junho de 2008.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA

12.1 O prazo de vigência deste Convênio é de até 18 (dezoito) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, mediante prévia justificativa.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DIVULGAÇÃO DO PSH

13.1 A **PREFEITURA** se encarregará de colocar placas indicativas do subsídio concedido pelo Governo Federal, bem como da **COBANS** como agente repassador dos recursos, em locais visíveis das obras, cujas dimensões serão ditadas pela **COBANS**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 As partes declaram que estão de pleno acordo com os termos do presente Convênio, em especial concordam que os recursos do subsídio e do parcelamento sejam entregue a Construtora com o objetivo precípuo de assegurar a realização total das obras.

14.2 As partes declaram que as identificações e qualificações transcritas neste contrato, foram fornecidas pelas mesmas, que por elas se responsabilizam.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

15.1 A relação jurídica ajustada através deste instrumento poderá ser desfeita acaso qualquer das suas partes venha descumprir com os compromissos e obrigações que assumiu, mantendo-se em mora depois de decorridos 30 (trinta)



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

dias do recebimento de comunicado escrito formulado pela parte inocente. Nessa hipótese, a Parte que der causa á sua rescisão responderá pelos ônus proporcionais à inviabilização a que deu causa, arcando, também, com a restituição dos subsídios do PSH à União Federal, quando configurado o inadimplemento d norma ou condição que implique em tal sanção.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1 Fica eleito o Foro Central de São Paulo-SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Convênio para todos os fins de direito.

Firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, perante as testemunhas abaixo, que também o firmam, para um só efeito legal.

São Paulo, _____ de _____ de 2008.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAJAMAR
MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

DIRETORIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
EDSON RICARDO MUNGO PISSULIN
Diretor Municipal

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ROBERTO SÉRGIO ABDALLA
Diretor

RICARDO SALVAGNI
Diretor

TESTEMUNHAS:

1. _____
NOME: _____
RG: _____

2 - _____
NOME: _____
RG: _____



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II

MINUTA DE CONVÊNIO

CONVÊNIO PSH – III Nº -----/2.008 (FINANCIAMENTO)

CONVÊNIO DE COOPERAÇÃO QUE ENTRE SI FAZEM: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR E COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, NO PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – PSH.

I - PARTES CONVENIENTES

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR, entidade de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.523.023/0001-81 com sede à Praça José Rodrigues do Nascimento, n. 30, Centro – Cajamar - Estado de São Paulo, neste ato, representada por seu Prefeito, MESSIAS CANDIDO DA SILVA, brasileiro casado, Bacharel em Ciências Contábeis, portador da cédula de identidade RG nº 8.476.563-5, SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 876.873.218-04, com mesmo domicílio comercial acima, assistido pela **DIRETORIA DE PLANEAMENTO E DESENVOLVIMENTO**, daqui por diante, designado **PREFEITURA**; e,

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.439 – 6º andar – Cjts. 61 e 62, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.263.331/0001-80, com seus Atos Constitutivos Consolidados pela Assembléia Geral Extraordinária realizada em 11 de agosto de 2.006, arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 13.959/07-4 em sessão de 04.01.07, neste ato, representada por seus diretores, Roberto Sérgio Abdalla, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 11.329.836-SSP/SP., inscrito no CPF/MF sob nº 052.084.198-07, e Ricardo Salvagni, brasileiro, casado, administrador, portador de cédula de identidade RG nº 8.658.331 SSP – SP, inscrito no CPF/MF sob nº 007.014.208-47, ambos com endereço comercial à avenida Paulista nº 1.439, 6º andar, Cjts. 61 e 62 em São Paulo, daqui por diante designada **COBANSA**.

A PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR e a **COBANSA**, também adiante designados conjuntamente como "**Partes**" e cada uma delas isoladamente como "**Parte**".



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

II CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- a) **Considerando** que a **COBANSA**, nos termos da Lei Federal nº 10.998, de 15 de dezembro de 2.004 e Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2.005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28 de novembro de 2006, dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades, está devidamente autorizada a operar no Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH;
- b) **Considerando** que o PSH objetiva proporcionar por meio de subsídios, o acesso à moradia para camadas da população de baixa renda, considerada de interesse social;
- c) **Considerando** que a alocação de recursos no PSH para subsídios de operações de financiamento habitacional de interesse social, é realizada mediante oferta pública através de leilões dos quais participam as instituições financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil e os agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação, na forma definida pelo Conselho Monetário Nacional;
- d) **Considerando** que nos termos da Portaria Conjunta nº 03, de 05 de outubro de 2.005, da Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda e da Secretaria Nacional da Habitação do Ministério das Cidades, foi realizada oferta pública de recursos financeiros para a concessão de subsídios pelo o PSH;
- e) **Considerando** que a **COBANSA** participou com sucesso da Oferta Pública, obtendo o direito de realizar operações de financiamento habitacional de interesse social subsidiadas pelo PSH;
- f) **Considerando** que a **PREFEITURA** tem interesse em enquadrar no PSH, munícipes que necessitam dos benefícios do referido Programa para a aquisição de unidades residenciais de empreendimento habitacional estimulado e/ou promovido pela **PREFEITURA**;
- g) **Considerando** que para a realização das edificações a população beneficiária irá organizar-se em Secção de **COOPERATIVA HABITACIONAL** que contratará Construtora idônea, após a prévia avaliação e credenciamento pela **COBANSA**;
- h) **Considerando** que a **PREFEITURA** assume a responsabilidade de auditar e de fiscalizar as obras e serviços a serem realizados de modo a assegurar que, ao final, apresentem as características de segurança e de utilidade esperados, ainda que tais edificações sejam contratadas diretamente pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, o que também não exclui o acompanhamento dos trabalhos de auditoria e de fiscalização pela **COBANSA**, tendo em conta as origens dos recursos envolvidos;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- i) **Considerando** que para viabilização da execução das obras de que trata este convênio, a **PREFEITURA** se compromete oferecer como contrapartida lotes de terrenos em processo de regularização, dotados da infra-estrutura exigida pela legislação, bem como o numerário necessário à complementação do preço das edificações e ainda recursos em bens ou serviços economicamente mensuráveis;
- j) **Considerando** que a **PREFEITURA** assume os encargos de prestar orientação jurídica aos beneficiários finais; e,
- k) **Considerando** que as **Partes** convenientes se declaram formal e legalmente autorizadas a confeccionar, assinar e a cumprir fiel e lealmente com as disposições constantes das cláusulas e demais ajustes decorrentes deste **CONVÊNIO**,

RESOLVEM,

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAJAMAR** e a **COBANS**A, com fundamento nas considerações anteriores que integram e complementam este instrumento, pelas formas em que estão aqui representados e autorizados, ajustar entre si mais as cláusulas e condições que a seguir estabelecem:

III – DAS CLÁUSULAS E DAS DEMAIS CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto deste Convênio viabilizar a aquisição de unidades residenciais classificadas de interesse social por candidatos selecionados pela **PREFEITURA**, mediante a concessão de financiamentos e de subsídios financeiros a serem concedidos diretamente aos beneficiários finais de empreendimento habitacional de iniciativa da **PREFEITURA**.

1.1.1 A este fim a **PREFEITURA** e a **COBANS**A somarão recursos e esforços objetivando a implementação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, na modalidade caracterizada de operação de **FINANCIAMENTO** (inc. I, do art. 3º, da Lei nº 10.998, de 15/12/04), observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) Os financiamentos sejam formalizados até o dia 30 de junho de 2.008, podendo ser prorrogado este prazo mediante solicitação com justificativa da **PREFEITURA** e concordância por escrito da **COBANS**A;
- b) O valor de investimento ou avaliação do imóvel não ultrapasse a R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais);



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- i) **Considerando** que para viabilização da execução das obras de que trata este convênio, a **PREFEITURA** se compromete oferecer como contrapartida lotes de terrenos em processo de regularização, dotados da infra-estrutura exigida pela legislação, bem como o numerário necessário à complementação do preço das edificações e ainda recursos em bens ou serviços economicamente mensuráveis;
- j) **Considerando** que a **PREFEITURA** assume os encargos de prestar orientação jurídica aos beneficiários finais; e,
- k) **Considerando** que as **Partes** convenientes se declaram formal e legalmente autorizadas a confeccionar, assinar e a cumprir fiel e lealmente com as disposições constantes das cláusulas e demais ajustes decorrentes deste **CONVÊNIO**,

RESOLVEM,

A **PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAJAMAR** e a **COBANS**A, com fundamento nas considerações anteriores que integram e complementam este instrumento, pelas formas em que estão aqui representados e autorizados, ajustar entre si mais as cláusulas e condições que a seguir estabelecem:

III – DAS CLÁUSULAS E DAS DEMAIS CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 Constitui objeto deste Convênio viabilizar a aquisição de unidades residenciais classificadas de interesse social por candidatos selecionados pela **PREFEITURA**, mediante a concessão de financiamentos e de subsídios financeiros a serem concedidos diretamente aos beneficiários finais de empreendimento habitacional de iniciativa da **PREFEITURA**.

1.1.1 A este fim a **PREFEITURA** e a **COBANS**A somarão recursos e esforços objetivando a implementação do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social – PSH, na modalidade caracterizada de operação de **FINANCIAMENTO** (inc. I, do art. 3º, da Lei nº 10.998, de 15/12/04), observadas as seguintes condições cumulativas:

- a) Os financiamentos sejam formalizados até o dia 30 de junho de 2.008, podendo ser prorrogado este prazo mediante solicitação com justificativa da **PREFEITURA** e concordância por escrito da **COBANS**A;
- b) O valor de investimento ou avaliação do imóvel não ultrapasse a R\$27.000,00 (vinte e sete mil reais);



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- c) A renda bruta familiar mensal do candidato, não seja superior a R\$ 1.050,00 (mil e cinqüenta reais);
- d) Os candidatos não sejam proprietários ou promitentes compradores de imóvel residencial em qualquer localidade do território nacional;
- e) Os candidatos não participem de qualquer programa de financiamento ou parcelamento imobiliário conforme anexo "VIII" da referida Portaria Interministerial nº 335 de 29/09/05, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28/11/06, enquadrando-se em todas as demais condições do PSH;
- f) Sejam os imóveis localizados na Cidade de **CAJAMAR** - São Paulo;
- g) A documentação completa e os respectivos processos dos beneficiários finais, devidamente instruídos, conforme legislação em vigor, sejam entregues a **COBANSA**, até o dia 30 de junho de 2.008, podendo ser prorrogado este prazo mediante solicitação, com justificativa, da **PREFEITURA** e concordância, por escrito, da **COBANSA**;
- h) A quantidade de financiamentos seja limitada a **351 (trezentos e cinqüenta e um)** operações, homologadas pela **COBANSA** para a Cidade de **CAJAMAR**, Estado de São Paulo.

1.1.2 A **COBANSA** em comum acordo com a **PREFEITURA**, poderá substituir Processos ou Conjuntos Habitacionais, constantes do anexo "I" por outros a ela apresentados pela **PREFEITURA**, mantido o prazo previsto na alínea "a" do item 1.1.1 acima, sem prejuízo da responsabilidade da **PREFEITURA** conforme os termos da Cláusula Quarta adiante.

1.1.3 A **PREFEITURA** prestará toda a assistência jurídica e administrativa aos beneficiários selecionados, dando todas as informações e esclarecimentos necessários à obtenção dos Financiamentos e subsídios, suas condições e finalidades, assim como o correto preenchimento dos formulários atinentes ao PSH e à formalização dos processos correspondentes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PARTICIPAÇÕES

2.1 Para a viabilização plena das operações compreendidas neste **CONVÊNIO** as **Partes** dele participarão como segue discriminado.

2.1.1 Incumbirá à **PREFEITURA**:

- a) Munir-se do suporte legal necessário para firmar este convênio e para viabilizar a transmissão de lotes ou frações ideais de terrenos dotados de infraestrutura e já regularizados perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, para o fim de compromissá-los com os beneficiários finais por ela cadastrados e selecionados;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- b) Aportar bens e/ou serviços economicamente mensuráveis, indispensáveis a plena viabilização do empreendimento;
- c) Aportar recursos financeiros indispensáveis à viabilização do empreendimento, se necessário;
- d) Deliberar, em conformidade com as características da população a ser beneficiada, acerca dos investimentos que onerarão os beneficiários finais;

2.1.2 Incumbirá à **COBANSA**:

- a) Oferecer assessoria especializada e os meios para a instrumentalização jurídica das operações envolvendo recursos financeiros do PSH;
- b) Viabilizar o Programa de Subsídio à Habitação – PSH;
- d) Repassar os recursos correspondentes diretamente a Construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**;
- c) Manter sob sua guarda e em depósito junto a instituição financeira os recursos financeiros oriundos dos orçamentos da União, visando os pagamentos das obras de edificação em nome e à conta dos beneficiários finais;
- e) Prestar contas junto ao Ministério das Cidades acerca do empreendimento e dos recursos do PSH a ele destinados.
- f) Credenciar a construtora responsável pelas obras das edificações;

CLÁUSULA TERCEIRA – DA LIBERAÇÃO DOS SUBSÍDIOS:

3.1 A **COBANSA** se compromete a liberar os recursos de que trata o item "I", do Artigo 1º, do Decreto Federal nº 5.247, de 19 de outubro de 2.004, à construtora contratada pelos beneficiários, desde que efetivamente recebidos do Ministério das Cidades e da Secretaria do Tesouro Nacional. Da mesma forma, a **PREFEITURA** se compromete a liberar a contrapartida financeira prevista neste contrato aos beneficiários do PSH, diretamente à Construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**. Declara a **PREFEITURA**, neste ato, que não se opõe à sistemática de liberação dos recursos.

3.1.1. A **PREFEITURA**, anteriormente às liberações de recursos pela **COBANSA**, fará reunião com os beneficiários deste convênio, por ela selecionados, de cuja reunião será lavrada ata por todos assinada, com as finalidades de:

- a) constituir a **COOPERATIVA HABITACIONAL** mandatária dos beneficiários visando que, em seus nomes e em benefício exclusivo do empreendimento habitacional, celebre contrato com a Construtora envolvendo os recursos financeiros Municipais e Federal, direcionados aos pagamentos da construtora, onerosos e não onerosos, podendo a esse fim outorgar recibos dos valores recebidos e bem assim efetivar os pagamentos devidos;



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

b) orientar que as obras de construção sejam realizadas por construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL** no exercício dos poderes de que estará investida.

c) orientar que embora a construção das habitações não conte com a participação direta da **PREFEITURA** e da **COBANSA**, incumbirá à segunda aprovar e credenciar previamente a construtora, incumbindo à primeira exercer amplamente a auditoria e a fiscalização sobre as obras contratadas.

3.1.2 Os recursos provenientes dos subsídios concedidos aos beneficiários através dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, administrados pela Secretaria do Tesouro Nacional, de que trata o item 3.1 acima, serão liberados para a **COBANSA** e esta efetuará as liberações diretamente à construtora contratada, mediante as comprovações pelos técnicos da **PREFEITURA** e **COBANSA**, do cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado, sendo que a primeira liberação será efetuada após 60 (sessenta) dias a contar do recebimento do subsídio pelo Ministério das Cidades e da Secretaria do Tesouro Nacional, mediante a comprovação de que tenha sido formalizada a apólice de seguros referente ao término das obras, se for o caso, devidamente quitada pela **PREFEITURA** ou ainda pela Construtora contratada para execução das obras.

3.1.2.1 – O valor máximo de subsídio de que trata o item 3.1.2 será de R\$ 8.342,69 (oito mil, trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos) por beneficiário, de acordo com a renda familiar declarada.

3.1.3 A contrapartida relativa aos recursos financeiros de que trata este convênio, concedida aos beneficiários do PSH, de responsabilidade da **PREFEITURA**, será liberada diretamente à Construtora, para que esses recursos juntamente com os recursos do subsídio do PSH sejam liberados à construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado e desde que as medições sejam aprovadas pelos técnicos das **PARTES**.

3.1.3.1 – O valor da contrapartida financeira a ser aportada pela **PREFEITURA** será de R\$ 16.722,32 (dezesseis mil, setecentos e vinte e dois reais e trinta e dois centavos) por beneficiário.

3.1.4 Cada liberação de parcela de obra, não poderá ter valor superior a 20% (vinte por cento) do montante do subsídio concedido a cada beneficiário e o intervalo mínimo entre cada liberação será de 30 (trinta) dias.

3.1.4.1 Para cada liberação de pagamento de fatura subsequente à primeira, a construtora deverá comprovar o recolhimento dos tributos e das contribuições devidas mediante a apresentação das correspondentes guias, acompanhadas de cópia de folha de pagamento; de comprovação do recolhimento do FGTS tudo relativo a cadastro e matrícula específicos para a obra, o que inclui eventuais pagamentos que efetivar a terceiros.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

b) orientar que as obras de construção sejam realizadas por construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL** no exercício dos poderes de que estará investida.

c) orientar que embora a construção das habitações não conte com a participação direta da **PREFEITURA** e da **COBANSA**, incumbirá à segunda aprovar e credenciar previamente a construtora, incumbindo à primeira exercer amplamente a auditoria e a fiscalização sobre as obras contratadas.

3.1.2 Os recursos provenientes dos subsídios concedidos aos beneficiários através dos Ministérios das Cidades e da Fazenda, administrados pela Secretaria do Tesouro Nacional, de que trata o item 3.1 acima, serão liberados para a **COBANSA** e esta efetuará as liberações diretamente à construtora contratada, mediante as comprovações pelos técnicos da **PREFEITURA** e **COBANSA**, do cumprimento do cronograma físico-financeiro aprovado, sendo que a primeira liberação será efetuada após 60 (sessenta) dias a contar do recebimento do subsídio pelo Ministério das Cidades e da Secretaria do Tesouro Nacional, mediante a comprovação de que tenha sido formalizada a apólice de seguros referente ao término das obras, se for o caso, devidamente quitada pela **PREFEITURA** ou ainda pela Construtora contratada para execução das obras.

3.1.2.1 – O valor máximo de subsídio de que trata o item 3.1.2 será de R\$ 8.342,69 (oito mil, trezentos e quarenta e dois reais e sessenta e nove centavos) por beneficiário, de acordo com a renda familiar declarada.

3.1.3 A contrapartida relativa aos recursos financeiros de que trata este convênio, concedida aos beneficiários do PSH, de responsabilidade da **PREFEITURA**, será liberada diretamente à Construtora, para que esses recursos juntamente com os recursos do subsídio do PSH sejam liberados à construtora contratada pela **COOPERATIVA HABITACIONAL**, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado e desde que as medições sejam aprovadas pelos técnicos das **PARTES**.

3.1.3.1 – O valor da contrapartida financeira a ser aportada pela **PREFEITURA** será de R\$ 16.722,32 (dezesseis mil, setecentos e vinte e dois reais e trinta e dois centavos) por beneficiário.

3.1.4 Cada liberação de parcela de obra, não poderá ter valor superior a 20% (vinte por cento) do montante do subsídio concedido a cada beneficiário e o intervalo mínimo entre cada liberação será de 30 (trinta) dias.

3.1.4.1 Para cada liberação de pagamento de fatura subsequente à primeira, a construtora deverá comprovar o recolhimento dos tributos e das contribuições devidas mediante a apresentação das correspondentes guias, acompanhadas de cópia de folha de pagamento; de comprovação do recolhimento do FGTS tudo relativo a cadastro e matrícula específicos para a obra, o que inclui eventuais pagamentos que efetivar a terceiros.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

3.1.5 Para a liberação da última parcela do cronograma físico financeiro cujo valor mínimo será de 5% (cinco por cento) do montante global do orçamento da construção das unidades, a **PREFEITURA** deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Certidões de Quitação de tributos municipais e do INSS relativas à construção das unidades residências e "habite-se", necessários para averbação das construções no cartório de registro de imóveis competente.
- b) Certidões das matrículas imobiliárias individualizadas dos imóveis.

CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES:

4.1 A **PREFEITURA** fará gestão juntamente com a **COOPERATIVA HABITACIONAL**, para que os recursos provenientes das operações previstas neste Convênio sejam investidos nas obras a serem contratadas, objetivando o atendimento à população de baixa renda e cumprimento dos objetivos sociais do PSH.

4.1.2 Constitui, ainda, responsabilidade da **PREFEITURA**:

- a) Toda e qualquer circunstância a ela imputável que impossibilite o início da obra prevista neste Convênio;
- b) A interrupção das atividades conveniadas por descumprimento dos compromissos assumidos pela **PREFEITURA**, o que inclui a falta de documento necessário ao desenvolvimento dos trabalhos e operações;
- c) A interrupção das obras pela falta ou dificuldade de complementar os recursos financeiros da sua contrapartida, ou mesmo pela insuficiência desses recursos;
- d) A complementação de recursos necessários para a conclusão das obras. caso os recursos provenientes do presente instrumento venham a se tornar insuficientes para a conclusão das mesmas.
- e) Apresentar à **COBANS**, no prazo assinalado no subitem "9.1" da cláusula sétima abaixo, projeto social abrangendo o plano de trabalho com todos os beneficiários do PSH de cada empreendimento;
- f) A reposição de beneficiário em face de eventual desistência.

4.1.3 Caso os recursos dos subsídios de que trata este instrumento tenham sido creditados pelo Ministério das Cidades para a **COBANS** e a **PREFEITURA** tenha incorrido em quaisquer das hipóteses mencionadas no item 4.1.2 acima, ficará a mesma obrigada a promover a devolução dos recursos eventualmente liberados independentemente de sua utilização nas obras, bem como arcar com a taxa de frustração de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor total do subsídio de que trata os subitens 9.1 e 9.2, da cláusula 9, do Anexo I da Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2.005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28/11/06 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

4.1.4 Constitui responsabilidade da **COBANSA** diligenciar de modo que os recursos do PSH, acrescidos daqueles submetidos a sua gestão, sejam aplicados nas obras das edificações.

4.1.5 Não constitui responsabilidade da **COBANSA** qualquer evento que diga respeito ao terreno, titularidade e regularização; às obras das edificações; e, ainda, em relação às questões urbanísticas.

CLÁUSULA QUINTA – DO FINANCIAMENTO:

5.1 A **COBANSA**, em consonância com o INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE CESSÃO DE POSSE DE IMÓVEL HABITACIONAL COM FINANCIAMENTO – PSH, a ser assinado com cada um dos beneficiários do PSH, concederá aos mesmos financiamento para complementar as obras.

5.1.1 Através de Instrumento Particular de Cessão de Crédito e Obrigações, a **COBANSA** poderá ceder seus créditos decorrentes do financiamento a ser concedido aos beneficiários do PSH mencionados no item "5.1" desta cláusula, com o que a **PREFEITURA** concorda e ratifica esta condição.

5.2 A gestão do Financiamento ficará a cargo da **COBANSA** ou da Cessionária dos créditos eventualmente cedidos, sendo que a Cessionária dos créditos promoverá a cobrança administrativa e a arrecadação das respectivas prestações de resgate do principal e dos acessórios, até quitação total pelos beneficiários do PSH.

5.3 Os valores correspondentes ao Financiamento, serão aportados pela **COBANSA** ou pela Cessionária (item 5.1.1) juntamente com os recursos dos subsídios que serão liberados pela **COBANSA**, na forma da Cláusula Terceira acima.

5.4 O valor do financiamento será objeto de Seguro de Morte e Invalidez Permanente – MIP e de Danos Físicos do Imóvel – DFI – e de Término de obra, na forma prevista nos respectivos contratos e de acordo com o item 4.2, letra I, inciso IV, do Anexo I da Portaria Interministerial nº 335, de 29 de setembro de 2005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611 de 28/11/06 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades, vedada a sua contratação através da apólice do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação.

Parágrafo Único: A formalização do seguro de obra através da apólice de seguros referente ao término da obra, será feita pela **PREFEITURA** ou ainda pela Construtora a ser contratada para execução das obras, que, deverá ser apresentada a **COBANSA**, devidamente quitada, até a data de assinatura dos contratos de financiamento.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA SEXTA – DA APRESENTAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PROCESSOS:

6.1 Para fins de análise e aprovação dos processos, a **COBANSA** enviará até o dia 30 de junho de 2.008, para o Ministério das Cidades, nos termos da Portaria Conjunta nº 01 de 28 de novembro de 2006, a relação dos beneficiários entregues pela **PREFEITURA** para serem analisados e aprovados, podendo este prazo ser prorrogado mediante solicitação, com justificativa, da **PREFEITURA** e concordância, por escrito, da **COBANSA**.

6.2 O resultado da análise e aprovação dos créditos pelo Ministério das Cidades será levado ao conhecimento da **PREFEITURA** para providências de formalização dos documentos necessários.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES CONVENIENTES:

7.1 A **PREFEITURA** declara que os imóveis a serem alienados aos beneficiários mencionados na cláusula primeira supra, se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, caução, penhora, tributos e gravames outros de qualquer natureza, o que inclui eventuais créditos de terceiros a eles vinculados, assumindo as responsabilidades pela veracidade destas declarações perante os beneficiários e a **COBANSA**.

7.2 A **PREFEITURA** declara, ainda, ter pleno conhecimento dos termos do Decreto Federal nº 5.247, de 19 de outubro de 2.004, da Lei Federal nº 10.998, de 15 de dezembro de 2.004, da Portaria Interministerial nº 335, de 25 de Setembro de 2005 alterada pela Portaria Interministerial nº 611, de 28 de novembro de 2006 dos Ministros de Estado da Fazenda e das Cidades e da Portaria Conjunta nº 02, de 28 de novembro de 2006, da Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda e da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades e demais atos legais e normativos aplicáveis a este **CONVÊNIO**, obrigando-se a cumprir fielmente os regulamentos do PSH na seleção de seus beneficiários, como também na instrução dos respectivos processos.

CLÁUSULA OITAVA – DOS EVENTUAIS ABATIMENTOS OU COMPENSAÇÕES:

8.1 A **COBANSA** ou a Cessionária na qualidade de gestora dos créditos resultantes do Financiamento, reserva-se o direito de conceder aos beneficiários, abatimentos ou compensações de qualquer natureza nas prestações mensais, vedada a utilização de quaisquer recursos da União, e desde que não caracterize novação ou alteração tanto deste Convênio, como dos contratos com os beneficiários previstos neste Convênio.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA NONA - DA APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS:

9.1 No prazo máximo de até 20 (vinte) dias, contados da data deste instrumento e, antecedendo qualquer contratação com beneficiários finais, objetivando a eficácia deste ajuste, a **PREFEITURA** se obriga a entregar a **COBANSA**:

- a) Ato de designação das pessoas autorizadas a celebrar este instrumento, bem como as operações de financiamento a ele relacionadas, incluindo o aporte das contrapartidas;
- b) As certidões e documentos exigidos em normas legais e regulamentares, especialmente as certidões negativas – ou positivas, com efeito, negativo – relativas a Secretaria da Receita Federal, INSS e certidão negativa da dívida ativa da União, além das certidões negativas das fazendas públicas municipal, estadual e federal.
- c) Certidões negativas de distribuição de feitos estaduais, federais cíveis e trabalhistas ou declaração que informe, sob as penas da lei, não existirem quaisquer feitos estaduais, federais cíveis e trabalhistas que impeçam ou dificultem a transmissão da propriedade para os beneficiários do PSH.

9.2 Quanto aos imóveis, a **PREFEITURA** deverá apresentar os seguintes documentos:

- a) Título de aquisição do imóvel devidamente registrado no cartório de registro de imóveis competente;
- b) Lei autorizativa para que a **PREFEITURA** possa: vender ou prometer vender ou doar a unidade de lote de terreno e as benfeitorias nele construídas, conforme seja o caso;
- c) Certidões atualizadas das matrículas dos imóveis onde serão erigidos os empreendimentos habitacionais com negativa de ônus e não alienação;
- d) Certidão Negativa de Débitos incidentes sobre os imóveis, expedida pela Prefeitura Municipal local;
- e) Plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal local, acompanhada do memorial descritivo do empreendimento habitacional;
- f) Incorporação, instituição / especificação de condomínio ou memorial de loteamento / arruamento ou ainda do desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal local, conforme seja o caso;
- g) Projetos Urbanísticos, Arquitetônicos aprovados e Licença Ambiental para implantação do empreendimento habitacional ou, pelo menos, o protocolo de sua recepção.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

- h) Memorial Descritivo e tipologia dos imóveis;
- i) Orçamento detalhado do custo da construção;
- j) Cronograma físico financeiro detalhado do empreendimento habitacional;
- k) Relatório assinado pelo engenheiro responsável pela obra, contendo os valores de investimento total da contrapartida do setor público, compreendendo recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, aportados no processo de produção das unidades habitacionais;
- l) Alvará de construção e execução emitido pela Prefeitura Municipal local;
- m) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do engenheiro responsável pela obra;
- n) Qualificação do engenheiro e / ou da construtora, acompanhado de cópia reprográfica autenticada da cédula de identidade do CREA do engenheiro e / ou arquiteto.

9.2.1 Os documentos constantes dos itens acima, antecedem qualquer contratação com os beneficiários finais, devendo ser entregues no mesmo prazo previsto no item 9.1 acima.

9.2.2 O andamento das obras será atestado pela **COBANS**, conforme previsto na Portaria Interministerial nº 335, de 29 de Setembro de 2005, alterada pela Portaria Interministerial nº 611 de 28/11/06.

9.2.3 No mesmo prazo definido no item 9.1 acima, a **PREFEITURA** obriga-se a promover a publicação deste Convênio no Diário Oficial do Município ou qualquer outro jornal de grande circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA OUTORGA DOS TÍTULOS DE PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS:

10.1 A **PREFEITURA**, após a comunicação pela **COBANS** ou pelo Cessionário da quitação do débito do financiamento pelo beneficiário, obriga-se a outorgar ou fazer outorgar a escritura definitiva do imóvel ao adquirente respectivo, compreendendo o terreno e a parte construída, responsabilizando-se, integralmente, quanto as condições jurídicas de registro imobiliário, obrigando-se a tomar as providências necessárias para tanto, isentando cabalmente a **COBANS** de quaisquer responsabilidades decorrentes de eventuais impedimentos para a outorga da escritura ou para o seu registro.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA AUDITORIA E DO ARQUIVO:

11.1 Todos os documentos relacionados na Cláusula Nona do presente instrumento, serão entregues pela **PREFEITURA** à **COBANSA** ou a quem esta indicar, para serem auditados e arquivados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA ABRANGÊNCIA:

12.1 O presente Convênio alcançará unicamente os créditos cujos processos forem entregues e aprovados pela **COBANSA** impreterivelmente até o dia 30 de junho de 2.008.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA:

13.1 O prazo de vigência deste Convênio é de até 18 (dezoito) meses, podendo ser prorrogado, a critério das partes, mediante prévia justificativa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA DIVULGAÇÃO DO PSH:

14.1 A **PREFEITURA** se encarregará de colocar placas indicativas do subsídio concedido pelo Governo Federal, bem como da **COBANSA** como agente repassador dos recursos, em locais visíveis das obras, cujas dimensões serão ditadas pela **COBANSA**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

15.1 As partes declaram que estão de pleno acordo com os termos do **CONVÊNIO**, em especial concordam que os recursos do subsídio e dos financiamentos sejam entregues a Construtora com o objetivo precípuo de assegurar a realização total das obras.

15.2 As partes declaram que as identificações e qualificações transcritas neste contrato, foram fornecidas pelas mesmas, que por elas se responsabilizam.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA RESCISÃO

16.1 A relação jurídica ajustada através deste instrumento poderá ser desfeita acaso qualquer das suas partes venha descumprir com os compromissos e obrigações que assumiu, mantendo-se em mora depois de decorridos 30 (trinta) dias do recebimento de comunicado escrito formulado pela parte inocente. Nessa hipótese, a Parte que der causa á sua rescisão responderá pelos ônus proporcionais à inviabilização a que deu causa, arcando, também, com a restituição dos subsídios do PSH à União Federal, quando configurado o inadimplemento da norma ou condição que implique em tal sanção.



Prefeitura do Município de Cajamar

ESTADO DE SÃO PAULO

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DO FORO

17.1 Fica eleito o Foro Central de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Convênio para todos os fins de direito.

Firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, perante as testemunhas abaixo, que também o firmam, para um só efeito legal.

São Paulo, de de 2008.

PREFEITURA DO MUNICIPIO DE CAJAMAR
MESSIAS CÂNDIDO DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL

DIRETORIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
EDSON RICARDO MUNGO PISSULIN
Diretor Municipal

COBANSA COMPANHIA HIPOTECÁRIA

ROBERTO SÉRGIO ABDALLA
Diretor

RICARDO SALVAGNI
Diretor

TESTEMUNHAS:

1. _____
NOME: _____
RG: _____

2 - _____
NOME: _____
RG: _____