

ESTUDO PARA A VIABILIZAÇÃO DA REGULA
RIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS DE BAIXA
RENDA DE SALVADOR - Ed. Revista após
a promulgação da Lei 3220/82.



P r e f e i t u r a M u n i c i p a l d o S a l v a d o r

C o o r d e n a ç ã o d e D e s e n v o l v i m e n t o S o c i a l
(C D S)

J a n e i r o d e 1 9 8 3

Prefeito Municipal do Salvador.
Dr. Renan Baieeiro

Coordenadora da Coordenação de Desenvolvimento Social
Dra. Soneide Barretto de Araujo

Elaboração e Revisão

Maria Stela Ferreira Gomes Lobo
Vera Maria Weigand

Colaboração à Primeira Edição

Ailton Aziz Lima
Ednalva Pereira Barretto
Juvenilda Soares de Carvalho

Apresentação à edição revista.

Esta é uma edição revista do estudo apresentado pela CDS para a "Viabilização da Regularização Fundiária das Áreas de Baixa Renda de Salvador", à luz da experiência de trabalho da CDS e por força das modificações introduzidas na Lei Orgânica do Município pela Lei 3220 de 28 de Setembro de 1982.

A P R E S E N T A Ç Ã O A 1ª E D I Ç Ã O

A P R E S E N T A Ç Ã O

A legalização da posse dos terrenos ocupados nos bairros de baixa renda de Salvador tem se constituído numa das principais reivindicações da população, que almeja ter sua situação de moradia regularizada.

Discursos oficiais também se referem à legalização, enfatizando a importância de sua efetivação. Durante o ano de 1981, a Prefeitura Municipal do Salvador noticiou, através da imprensa diária, que 50.000 títulos de propriedade seriam entregues à população de Salvador até Maio de 1982, originando assim grande expectativa em todas as áreas de baixa renda da Cidade.

Paralelamente, vinha a CDS realizando cadastramento físico dos terrenos públicos ocupados irregularmente e o cadastro sócio-econômico dos ocupantes, enquanto a RENURB realizava idêntico trabalho em áreas pertencentes a particulares.

Em consequência da mudança ocorrida na Administração Municipal, a CDS, sob nova coordenação, passou por modificações que alteraram substancialmente sua programação e postura de trabalho. Análise minuciosa de todas as suas atividades foi realizada para possibilitar uma visão de conjunto de seu desempenho, e proporcionar condições para se proceder às modificações que se fizessem necessárias. Como, dentre as atividades em desenvolvimento, estavam as relacionadas com a legalização, buscou-se obter maiores informações sobre o que já havia sido realizado neste setor, para se poder determinar quais as reais possibilidades de se efetuar um programa de tal porte em Salvador.

Com esta finalidade, a CDS reuniu-se com a RENURB e o BNH e, em reunião realizada em 25 de Janeiro de 1982, na RENURB, foi comunicado, pelo Gerente do Programa BNH na PMS, que a atividade de legalização passaria para a res-

ponsabilidade da CDS.

Ficou claro, naquela oportunidade, que a CDS não tinha condições administrativas nem financeiras para assumir a estrutura da comercialização de lotes, etapa final da legalização nas áreas de baixa renda com projeto de infra estrutura e urbanização financiado pelo BNH.

Por este motivo, inicialmente a RENURB, depois a própria CDS continuaram os contatos que vinham mantendo com a URBIS, para analisar a possibilidade de vir aquela empresa a realizar este serviço, respaldada na sua experiência com programas do BNH.

A CDS vem, desde aquela data, trabalhando na elaboração de uma proposta de legalização, a partir dos cronogramas, cadastros e plantas recebidos como fruto dos trabalhos anteriores, os quais jamais indicaram quais deveriam ser os passos futuros e como eles se realizariam concretamente.

Nunca foram encontrados, pela equipe responsável pela elaboração deste trabalho, documentos que viabilizassem a política a ser seguida pela Prefeitura nas áreas a serem legalizadas através do Programa PROMORAR do BNH.

A legislação municipal, bem como as normas do PROMORAR, foram objeto de minucioso estudo pela equipe, condição indispensável para se poder iniciar a elaboração de uma proposta que englobasse não só as áreas objeto de convênio celebrado com o BNH, mas que refletisse também a política da Prefeitura em relação às demais áreas de baixa renda de Salvador, esta já esboçada em 1980 pelo OCEPLAN.

Muitos foram os problemas encontrados durante este período de estudo e elaboração, face às dificuldades para se obter informações corretas, tal era o nível de desconhecimento sobre as normas do BNH e teor dos contratos assinados pela Prefeitura com o referido Banco.

Houve certa dificuldade para se obter as cópias dos citados contratos, apesar de ser o conhecimento de seu conteúdo de vital importância para o planejamento dos trabalhos, uma vez

que valores financiados, prazos de carência para o início da amortização, cronograma de liberação de verbas, parcelas incidentes no custo dos terrenos, valor da prestação a ser paga pela PMS, são variáveis que devem ser conhecidas no momento da elaboração de propostas específicas para cada área.

Reunidos os dados para a elaboração de uma proposta para a solução do problema da regularização fundiária, procurou-se evitar especulações sobre alternativas possíveis, apresentando-se um projeto resultante da cuidadosa observação da realidade dos fatos, constituído por núcleos básicos, um voltado para a legalização de áreas, sem financiamento do BNH, e outro voltado para áreas objeto de projeto financiado pelo citado Banco, nos moldes do Programa PROMORAR, ambos dirigidos para a regularização fundiária das áreas ocupadas pelas camadas mais carentes da população de Salvador.

S U M Á R I O

1. Introdução	10
2. Análise das alternativas previstas em lei para a solução do problema fundiário da população de baixa renda de Salvador	14
2.1. Primeira fase de intervenção: recuperação de terras	14
2.2. Opções jurídicas para a regularização fundiária	15
2.2.1. Permissão de uso	15
2.2.2. Concessão de direito real de uso	16
2.2.3. Doação	18
2.2.4. Venda e Compra	18
2.3. Operacionalização - Quadro Comparativo	20
2.3.1. Operacionalização das diversas alternativas apresentadas Exemplos de documentos utilizados	21
3. Proposições	47
4. Legalização através do programa PROMORAR do BNH	50
4.1. Desapropriação	51
4.2. Comercialização	54
4.2.1. Identificação do Promitente comprador	56
4.2.2. Elementos do contrato de compra e venda	
4.3. Normas quanto aos financiamentos	58
4.3.1. Normas quanto aos beneficiários finais	58
4.3.2. Imóveis financiados: não há normas pré-estabelecidas	59
4.3.3. Preço do imóvel	59
4.3.4. Custo real do imóvel	60
4.3.5. Condições de financiamento	60
4.3.6. Valor máximo da prestação em relação à renda familiar	60
4.4. Processamento dentro da PMS	61
4.4.1. Processos	61
4.4.2. Contrato definitivo de compra e venda	62
4.4.3. Assinatura do contrato definitivo	62
4.4.4. Protocolo especial	62
4.4.5. Equipe funcional para a comercialização	62
4.5. Cobrança	62
4.6. Cálculo do preço dos lotes urbanizados financiados pelo PROMORAR	64
5. Legalização através da concessão de direito real de uso	76
5.1. Projeto de lei	
6. Legislação	80

1. INTRODUÇÃO

Se a dificuldade de acesso à moradia se constitui, hoje, num problema comum às populações de baixa renda das grandes cidades brasileiras, em Salvador, a questão adquire uma maior gravidade, face à multiplicidade de situações verificadas quanto à propriedade do solo urbano.

Historicamente, as terras situadas no Município pertenciam sobretudo a algumas ordens religiosas, a poucos particulares e à Prefeitura, que as foram parcelando mediante vendas, concessão de foros e arrendamento a terceiros, os quais, por sua vez, promoveram novos desmembramentos, provocando assim um emaranhado de situações que foram agravadas pela inúmeras invasões que vêm ocorrendo nas últimas décadas.

Como consequência destes processos, Salvador vem se transformando numa cidade onde os proprietários de benfeitorias raramente são os proprietários do solo ocupado.

Para melhor entender a gravidade da questão fundiária em Salvador, tomamos como exemplo a situação das áreas pertencentes ao Poder Público Municipal: em 1953, a PMS detinha cerca de 70% da área do Município, índice este que, em 1976, passou para 31%, o que equivalia a cerca de 9.132,00 ha, dos quais 83% estavam aforados, 8,6% ocupados irregularmente e 6,6% arrendados, restando apenas 1,4% sob regime de domínio pleno, o que representava em relação às terras do Município, somente 0,45%. (1)

A fim de que se tenha uma visão mais completa da situação, deve-se aliar, à questão da propriedade do solo, uma análise do crescimento demográfico, das oportunidades de emprego e da distribuição da renda na cidade.

A população de Salvador, que vem crescendo a uma taxa média anual situada em volta de 4,07%, resultante tanto do próprio crescimento vegetativo como de fluxos migratórios contínuos, é constituída de jovens e, em 1980, os menores de 15 anos representavam cerca de 50% da população total. (2)

Levantamentos realizados apontam que 12% da população têm rendimentos inferiores a 1 salário mínimo e que 63,45% percebem

até 3 salários mínimos. (3) Se o mercado de trabalho não está absorvendo um maior contingente de pessoas, fazendo crescer a parcela dos desempregados e mesmo de sub-empregados, também o habitacional se constitui numa grande barreira para a população de baixa renda, dado o pequeno número de unidades oferecidas e os altos custos de construção. Tendo, portanto, que resolver seu problema de moradia, grande parte da população de Salvador, não podendo adquirir seu lote, vem apelando para soluções próprias, construindo habitações, sobretudo barracos, em terrenos públicos ou pertencentes a terceiros, invadidos e/ou comercializados ilegalmente, e que se fazem presentes hoje por toda a cidade.

Identificados como assentamentos de baixa renda, existem hoje, em Salvador, pelo menos 56 áreas, todas carentes de serviços de infra-estrutura, algumas sem qualquer ordenação de espaço físico e, na sua totalidade, caracterizadas pela situação irregular de ocupação do solo.

A PMS, portanto, não pode relegar tal situação a um plano secundário, sob pena de inviabilizar, por pressões sociais, grande parte dos seus projetos para as áreas de baixa renda da Cidade. Necessário se faz o estabelecimento de uma política de ação que venha ao encontro destes imperativos, uma vez que as intervenções se fazem presentes nessas áreas exigindo que a situação da posse da terra seja regularizada, paralelamente, quer através de recursos externos, quer com recursos próprios.

-
- (1) Prefeitura Municipal do Salvador, Indicação para política de Terras de Salvador. Salvador, OCEPLAN, 1980.
 - (2) Censo de 1980. IBGE Ref.: Sinopse do Censo de 1980 do IBGE
 - (3) Prefeitura Municipal do Salvador, Renda e População: Sua Distribuição em Salvador. Salvador, OCEPLAN, 1978.

2. ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS PREVISTAS EM LEI PARA A SOLUÇÃO DO PROBLEMA FUNDIÁRIO À VISTA DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO MODIFICADA PELA LEI 3220/82.

ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS PREVISTAS NA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO
MODIFICADA PELA LEI 3220/82.

2.1. Primeira fase de intervenção: recuperação de terras para os projetos de legalização.

Buscando viabilizar a regularização da posse da terra em núcleos habitacionais de baixa renda, a PMS deverá, inicialmente, procurar eliminar as múltiplas formas de ocupação existentes, devendo, numa primeira fase de intervenção, adquirir terras ocupadas irregularmente, quando forem de propriedade de particulares, e recuperar suas terras arrendadas ou aforadas, lançando mão dos instrumentos legais.

A Lei Orgânica do Município, em seu art. 6º, inciso V, dispõe, ser de sua competência,

- "adquirir bens, inclusive através de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social".

A legislação federal, para "PROMOVER A JUSTA DISTRIBUIÇÃO DA PROPRIEDADE OU CONDICIONAR SEU USO AO BEM ESTAR SOCIAL", define os casos de desapropriação por interesse social na Lei Federal 4.132 de 10 de Setembro de 1962.

As novas normas editadas pela Lei 3220/82 dão, ao Município, competência para permutar, independentemente de autorização legislativa, "bem público de até 360,00m² por bem imóvel de valor equivalente, que se destine à execução de projetos urbanísticos, implantação de equipamentos urbanos ou execução de planos assistenciais".

Permutas de bens imóveis de área superior a 360,00m² serão sempre precedidas de autorização legislativa, avaliação e concorrência.

Na realidade, a permuta equivale a uma desapropriação em que, ao invés de dinheiro, como elemento indenizatório, entra um bem da Prefeitura.

As áreas de propriedade da PMS, arrendadas ou aforadas, para sua volta ao domínio pleno da Prefeitura, e conseqüente disponibilidade para projetos habitacionais, depende, respectivamente, da desapropriação de benefícios executadas pelos rendeiros e de desapropriação do domínio útil.

Uma vez consolidada a propriedade de uma área, pela Prefeitura, são várias as opções admitidas em lei para a regularização fundiária. Cada uma dessas opções traz como conseqüência maior ou menor garantia da posse ao morador, maior ou menor possibilidade de controle, pela Prefeitura, da especulação imobiliária, como veremos a seguir.

A economia nos procedimentos também foi considerada como fator de viabilidade de cada instituto jurídico na legalização de terras.

2.2. OPÇÕES JURÍDICAS PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DAS ÁREAS DE BAIXA RENDA, DE ACORDO COM A LEI 3220/82.

2.2.1. Permissão de uso

Por definição, PERMISSÃO DE USO é o "ato negociável, unilateral, discricionário e precário, através do qual a Administração faculta ao particular a utilização individual de determinado bem público." (4)

A Permissão de uso, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita, sempre a título precário, por ato administrativo, mediante remuneração ou encargo! (Lei 3220/82, art. 13, § 3º)

Esta forma, que permite à PMS manter seu vínculo de proprietária, com o imóvel, é o instrumento que menos garantias oferece ao particular. Por ser discricionário, unilateral, revogável a qualquer tempo, garante apenas e precariamente, a posse. Do ponto de vista do poder público, é o instrumento que mais garantias oferece, pois mantém os bens sob seu domínio.

2.2.2. CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

A Concessão de direito real de uso é " o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize com fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social. É o conceito que se extrai do Decreto Lei Federal 271, de 28 de Fevereiro de 1967, que criou o instituto entre nós." (5)

A concessão de direito real de uso, como direito real é transferível por ato inter-vivos ou causa mortis (sucessão legítima ou testamentária), a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, com a diferença de que o imóvel reverterá à Administração concedente, se o Concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso prometido.

Desta forma, o Poder Público se garante quanto à fiel execução do contrato, assegurando o uso a que o terreno é destinado e evitando a especulação imobiliária. Facilita as intervenções urbanísticas e permite a cobrança de imposto predial.

Sendo um contrato bi-lateral, permite ao particular, desde a inscrição da concessão, a fruição plena do terreno para os fins estabelecidos no contrato, razão porque a concessão substitue vantajosamente a maioria das alienações de terrenos públicos, devendo sempre ser preferida à doação ou à venda.

A Lei 3220/82 dispõe:

"O Município, preferentemente à venda ou à doação dos seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante prévia autorização legislativa e concorrência."

(4) Meirelles, Hely Direito Administrativo Brasileiro, São Paulo, Ed. RT 1975, 3a. ed. pg. 472 .

(5) idem pg. 475

A Lei 3220 dispensa a concorrência, quando " o uso se destinar a:

concessionária de serviços públicos
empresa pública

entidades educativas, culturais e assistenciais

OU QUANDO HOVER RELEVANTE INTERESSE PÚBLICO DEVIDAMENTE JUSTIFICADO".

A nova lei também dispõe, no art. 13, § 1º:

"A concessão de direito real de uso, mediante remuneração ou com imposição de encargo, terá por objeto apenas terrenos para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social, observados os demais requisitos estabelecidos EM LEI MUNICIPAL, e as disposições da lei federal que disciplina este direito real resolúvel."

Duas conclusões se apresentam de imediato:

1º- a nova lei não admite concessão de direito real de uso a pessoas físicas (salvo "quando houver interesse público devidamente justificado") sem prévia autorização legislativa e concorrência.

2º- a nova lei prevê regulamentação do instituto por lei municipal, observados as disposições do D.L. 271/67.

Assim, necessário se faz editar lei complementar reguladora da aplicação do instituto da concessão de direito real de uso a pessoas reconhecidamente pobres, por motivo de interesse público, devidamente justificado, observando-se os seguintes critérios:

- a-remuneração ou imposição de encargos
- b-fim específico de edificação ou habitação
- c-termo administrativo ou contrato devidamente averbado em livro especial.

Em anexo, esta edição traz sugestão para uma lei disciplinadora do instituto da concessão de direito real de uso para a legalização da posse em terras municipais.

A concessão de direito real de uso poderia ser outorgada a sociedades assistenciais, especialmente constituídas para representar os moradores de um dado assentamento perante a PMS, passando para tais sociedades o encargo de promover a fixação dos ocupantes dos terrenos, fiscalizar seu uso e as condições de transferência dos lotes, no sentido de evitar a especulação imobiliária, desonerando, enfim, a PMS destas obrigações.

Tal sociedade seria diretamente responsável pelo cumprimento das obrigações estipuladas no termo de concessão de direito real de uso.

Isto equivaleria, em suma, à implantação da composses, equivalente, ao nível dos fatos, ao condomínio. ao nível do direito.

A composses é a posse, por duas ou mais pessoas, de uma coisa indivisa-podendo exercer, cada uma, atos possessórios, desde que não exclua a posse dos outros compossuidores.

2.2.3. DOAÇÃO

Inútil extendermo-nos quanto à doação de bens imóveis pela PMS. A própria lei Orgânica afasta a hipótese, só admissível em casos especiais e com autorização legislativa, (art. 10 § 5º e 6º) a entidades de direito público, e a instituições de assistência social, com o estabelecimento de cláusula de reversão em caso de desvio de finalidade.

2.2.4. VENDA

Venda é o contrato de direito civil ou comercial pelo qual uma das partes- o vendedor- transfere a propriedade de um bem à outra- comprador- mediante preço certo em dinheiro.

Toda a venda de bem público é um contrato de direito privado, sujeito às regras gerais para os mesmos. No campo administrativo, está também sujeita às formalidades exigidas

por lei para a alienação de bem público.

A Lei Orgânica do Município (modificada pela Lei 3220/82) estabelece como condições para a venda de bens imóveis:

- .autorização legislativa
- .concorrência
- .avaliação administrativa, sendo que esta deve tomar por base, os preços vigentes no mercado imobiliário. (Art. 11)

A Lei abre exceção para áreas ou lotes até 120m², vendida a pessoa reconhecidamente pobre, se atendido o preço mínimo. (Art. 10 §2º)

Esta exceção deverá ser aplicada aos lotes vendidos mediante financiamento concedido pelo BNH. Infelizmente, porém, alguns projetos de urbanização da própria Prefeitura fixaram as áreas dos lotes em valores superiores a 120m². Em algumas áreas de projeto há ocupações de áreas superiores a 120m², inclusive já com benfeitorias, e que não poderiam ser subdivididas indiscriminadamente.

O problema legal deverá ser sanado com alteração na Lei Orgânica.

A venda de lotes é obrigatória, para a Prefeitura, em áreas objeto de financiamento do PROMORAR/BNH, em decorrência com os contratos já firmados com o citado Banco, devendo ser as vendas executadas de acordo com as normas do BNH, além da legislação comum.

A CDS, entretanto, não aconselha venda de lotes em áreas sem intervenção do BNH.

Em anexo apresentamos modelo de contrato de compra e venda a ser aprovado pelo BNH, contendo cláusulas padrão do Sistema Financeiro de Habitação.

	PERMISSÃO DE USO	CONCESSÃO DE USO	DOAÇÃO	COMPRA E VENDA
INSTRUMENTO	termo administrativo	contrato administrativo	escritura pública somente para pessoas jurídicas. Cartórios de Imóveis	escritura pública ou instrumento particular com força de escritura pública Cartórios de Registro de Imóveis
ÂMBITO	administrativo	administrativo		
DIREITOS GARANTIDOS AOS OCUPANTES	posse precária sem direito à indenização por benfeitorias em caso de rescisão	posse e uso garantidos com direito à indenização de benfeitorias em caso de rescisão sem culpa	propriedade reversível se não cumprida a finalidade em dois anos	propriedade com limitações quanto à alienabilidade
DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA	residencial e mista transferência fiscalizável pela PMS	residencial e mista transferência fiscalizável	específica intransferível	incontrolável exceto pelas leis urbanísticas com cláusula de inalienabilidade controlável pelos mecanismos do BNH
PREÇO	remunerada ou com encargos	remunerada ou com encargos	gratuita	onerosa - preço apurado em avaliação administrativa. Até 120m ² , independentemente de concorrência e autorização legislativa
REQUISITOS (Leis Municipais)	ato unilateral do Prefeito	contrato que depende de autorização legislativa e de concorrência, exceto para fins de interesse social	autorização legislativa, somente a pessoas jurídicas - impossível nas áreas com financiamento do BNH	independentemente de concorrência quando a área for inferior a 120m ² a pessoas reconhecidamente pobres.
REVOGABILIDADE	revogável discricionariamente	rescindível ou resolúvel sob as condições do contrato	reversível	irreversível

* Os tipos de documentos acima são os utilizados na regularização da situação fundiária de pessoas físicas ou jurídicas, desde que não estatais. Para entidades públicas a PMS outorga CESSÕES DE USO.

2.3.1. Procedimentos operacionais das diversas alternativas de recuperação de terras para o domínio da PMS e de posterior alienação para a regularização da posse.

DESAPROPRIAÇÃO

Fundamento legal: INTERESSE SOCIAL Lei 4.132 de 10/09/1962

Instrumento legal: Decreto expropriatório (declaração)

Documento final: Escritura de desapropriação amigável ou Carta de Sentença de Adjudicação por Sentença Judicial.

Competência: Chefe do Executivo

ROTEIRO

1. Identificação da área
2. cadastro a) físico: levantamento topográfico;
mensuração;
b) sócio-econômico; (identificação dos ocupantes)
c) investigação quanto aos proprietários e a documentação apresentada.- (cadastro fundiário)
3. decreto: elaboração, assinatura e publicação;
4. avaliação;
5. negociação: acordo amigável
- na impossibilidade de acordo: intervenção judicial, pela PGMS;
6. requisição de numerário: SEFIN;
7. pagamento e lavratura de escritura de desapropriação amigável;
8. registro da escritura no competente cartório de imóveis;
9. encaminhamento da escritura ao D.A.P. (SEAD).

A competência para os passos preliminares pode ser delegada a qualquer órgão, sem formalidades. (Atualmente a cargo do GET_DESAP - Casa Civil).

O decreto deve ser assinado pelo Prefeito, mas encaminhado através do Chefe da Casa Civil.

PERMUTA DE TERRAS

<u>Fundamento legal:</u>	Lei Orgânica do Município mod. pela Lei 3220/82
<u>Requisitos legais:</u>	avaliação administrativa de ambas as áreas (dispensada para terrenos até 360m ² , integrantes de áreas especiais (art. 10 § 1º))
<u>Instrumento legal:</u>	Lei autorizatória específica
<u>Documento final :</u>	Escritura de permuta
<u>Competência :</u>	Chefe do executivo com autorização legislativa

ROTEIRO

1. Identificação das áreas a serem permutadas
2. Cadastro físico: levantamento topográfico e mensuração
sócio econômico dos permutantes e/ou dos moradores
fundiário: investigação quanto à documentação
3. Lei autorizatória, se necessário
4. Negociação :acordo amigável e promessa de permuta
5. requisição de numerário: SEFIN (se houver diferença a pagar)
6. pagamento e lavratura de escritura pública
7. registro da escritura no cartório competente.
8. Encaminhamento da escritura ao DAP

RECUPERAÇÃO DE TERRAS PÚBLICAS

24

Fundamento legal: Decreto-Lei 3365/41 (utilidade pública)
Lei 4.132/62 (interesse social)
Lei Orgânica do Município.

Os dois primeiros referem-se à necessidade de desapropriação de benfeitorias ou do domínio útil

A terceira refere-se a distrato de arrendamentos

Instrumento legal: Decreto expropriatório
Distrato

Competência: Chefe do Executivo

ROTEIRO

1. Identificação da área e confirmação da propriedade da PMS;
2. cadastro a) físico: levantamento das benfeitorias e mensuração;
3. decreto expropriatório: elaboração, assinatura e publicação;
4. avaliação das benfeitorias;
5. negociação: acordo amigável. Distrato de arrendamento;
6. requisição de numerário: (SEFIN)
7. pagamento e lavratura de escritura de desapropriação amigável de domínio útil;
8. registro da escritura no competente cartório de imóveis;
9. baixa no D.A.P. do arrendamento-encaminhamento da escritura.

A competência para os passos preliminares pode ser delegada a qualquer órgão, sem formalidades especiais. (GET_DESAP)

O decreto deve ser assinado pelo Prefeito, mas encaminhado através do Chefe da Casa Civil.

25

PERMISSÃO DE USO

<u>Fundamento legal:</u>	Lei Orgânica do Município mod. pela Lei 3220/82
<u>Requisitos legais:</u>	Remuneração ou encargo
<u>Documento final</u>	Termo administrativo
<u>Competência:</u>	Chefe do Executivo Secretário de Administração (Lei 5788/79)

ROTEIRO :

1. Identificação da área e do permissionário
2. Elaboração do termo de permissão e assinatura
3. Arquivamento para controle das permissões outorgadas

OBS - a revogação depende de ato unilateral do Prefeito,

MODELO DE PERMISSÃO DE USO ELABORADO PELA
CDS E UTILIZADO PELA P.M.S. E GOVERNO DO
ESTADO (ATRAVÉS DA PREFEITURA) EM DIVERSAS
ÁREAS DE SALVADOR.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
GABINETE DO PREFEITO

27

TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE LOTE PARA FIM HABITACIONAL

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, representada neste ato pelo PREFEITO MUNICIPAL, DR. RENAN BALEEIRO, na forma da Lei 2313 de 7 de junho de 1971, modificada pela Lei 3220/82, art. 5, inciso XVI, adiante nomeada simplesmente PREFEITURA, outorga a presente PERMISSÃO DE USO às pessoas físicas designadas no campo 01 do quadro resumo constante no verso deste termo, adiantes denominadas PERMISSIONÁRIOS, e que aqui comparecem para subscrever o presente instrumento, mediante as seguintes declarações, condições e obrigações:

CLAUSULA PRIMEIRA - A PREFEITURA outorga, por tempo indeterminado, a PERMISSÃO DE USO de um lote descrito e caracterizado no campo 02 do quadro resumo constante do verso deste termo, para fins de habitação dos PERMISSIONÁRIOS e seus familiares.

Parágrafo Único - A vigência da presente PERMISSÃO DE USO fica garantida até o início da comercialização do lote, quando então poderão os PERMISSIONÁRIOS adquiri-lo, em condições privilegiadas desde que:
os PERMISSIONÁRIOS estejam efetivamente residindo no imóvel.

os PERMISSIONÁRIOS não sejam proprietários, promitentes compradores ou permissionários de outro imóvel residencial na Cidade.

CLAUSULA SEGUNDA - Esta PERMISSÃO DE USO produzirá seus efeitos desde sua assinatura, passando toda responsabilidade pela fiscalização do lote para os PERMISSIONÁRIOS.

Parágrafo Único - Em se tratando de área não edificada, terão os PERMISSIONÁRIOS prazo de 60 (sessenta) dias para ocupar o imóvel.

CLAUSULA TERCEIRA - O uso decorrente desta PERMISSÃO não poderá ser transferido a terceiros a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da PREFEITURA.

CLAUSULA QUARTA - É vedado aos PERMISSIONÁRIOS subdividir ou acrescer, mediante a incorporação de áreas confinantes, a área do terreno objeto desta PERMISSÃO.

CLAUSULA QUINTA - Os PERMISSIONÁRIOS se obrigam a respeitar, integralmente, a Legislação Municipal pertinente, bem como as alterações que venham a ser estabelecidas.

CLAUSULA SEXTA - A presente PERMISSÃO será revogada independentemente de notificação, em caso de descumprimento de qualquer de suas cláusulas, caso em que a PREFEITURA retomará o imóvel sem indenizar suas benfeitorias, podendo os PERMISSIONÁRIOS, entretanto, retirar aquelas possíveis de serem removidas.

CLAUSULA SÉTIMA - Toda e qualquer dúvida proveniente desta PERMISSÃO DE USO será dirimida no foro da Comarca de Salvador.

Assim, estando as partes de acordo com todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, e do quadro resumo adiante, assinam o presente em três vias de igual valor e teor, diante de duas testemunhas.

Salvador,

PREFEITO MUNICIPAL

PERMISSIONÁRIO

PERMISSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

QUADRO RESUMO

01. PERMISSIONÁRIOS:

_____ e _____
brasileiros, ele _____ ela, _____ residentes e domiciliados nesta Capital, ele com CPF nº _____ e C.I. nº _____, ela com CPF nº _____ e C.I. nº _____

FILIAÇÃO: _____ e _____
_____ e _____

02. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Localização: Bairro: _____ Quadra: _____ Lote: _____ Setor: _____
Rua _____ nº _____

Área: m² (_____)
Frente m confrontando com _____
Fundos m confrontando com _____
L. Esq. m confrontando com _____
L. Dir. m confrontando com _____



TERMO DE PERMISSÃO DE USO DE LOTE PARA FIM HABITACIONAL

O ESTADO DA BAHIA, representado neste ato por seu Governador, o Excelentíssimo Senhor Doutor ANTONIO CARLOS MAGALHÃES, adiante denominado ESTADO, outorga a presente PERMISSÃO DE USO à(s) pessoa(s) física(s) designada(s) no campo 01 do quadro resumo constante no verso deste termo, adiante denominada(s) PERMISSSIONÁRIO(S), e que aqui comparece(m) para subscrever o presente instrumento, mediante as seguintes declarações, condições e obrigações:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O ESTADO outorga, por tempo indeterminado, a PERMISSÃO DE USO de um lote descrito e caracterizado no campo 02 do quadro resumo constante do verso deste termo, para fins de habitação do(s) PERMISSSIONÁRIO(S) e de seus familiares.

Parágrafo Único - A vigência da presente PERMISSÃO DE USO fica garantida até o início da comercialização do lote, quando então poderá o(s) PERMISSSIONÁRIO(S) adquiri-lo, em condições privilegiadas, desde que:

- a) o(s) PERMISSSIONÁRIO(S) esteja(m) efetivamente residindo no imóvel.
- b) o(s) PERMISSSIONÁRIO(S) não seja(m) proprietário(s), promitente(s) comprador(es) ou permissionário(s) de outro imóvel residencial na Cidade.

CLÁUSULA SEGUNDA - Esta PERMISSÃO DE USO produzirá seus efeitos desde sua assinatura, passando toda a responsabilidade pela fiscalização do lote para o(s) PERMISSSIONÁRIO(S).

Parágrafo Único - Em se tratando de área não edificada terão o(s) PERMISSSIONÁRIO(S) prazo de 60 (sessenta) dias para ocupar o imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA - O uso decorrente desta PERMISSÃO não poderá ser transferido a terceiros a qualquer título, sem prévia e expressa autorização do ESTADO.

CLÁUSULA QUARTA - É vedado ao(s) PERMISSSIONÁRIO(S) subdividir ou crescer, mediante a incorporação de áreas confinantes, a área do terreno objeto desta PERMISSÃO.

CLÁUSULA QUINTA - O(s) PERMISSSIONÁRIO(S) se obriga(m) a respeitar, integralmente, a Legislação Municipal pertinente, bem como as alterações que venham a ser estabelecidas.

CLÁUSULA SEXTA - A presente PERMISSÃO será revogada independentemente de notificação, em caso de descumprimento de qualquer de suas cláusulas, caso em que o ESTADO retomará o imóvel sem indenizar suas benfeitorias, podendo o(s) PERMISSSIONÁRIO(S), entretanto, retirar aquelas possíveis de serem removidas.

CLÁUSULA SÉTIMA - Toda e qualquer dúvida proveniente desta PERMISSÃO DE USO será dirimida no foro da Comarca de Salvador.

Assim, estando as partes de acordo com todas as cláusulas e condições constantes deste instrumento, e do quadro resumo adiante, assinam o presente em três vias de igual valor e teor, diante de duas testemunhas.

Salvador,

GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA

PERMISSIONÁRIO

PERMISSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

QUADRO RESUMO

01. PERMISSIONÁRIOS:

____ e _____
brasileiros, _____, ele, _____ ela, _____
residentes e domiciliados nesta Capital, com CPF nº _____
e _____.

FILIAÇÃO: _____ e _____
_____ e _____

02. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Localização: Bairro: _____ Quadra: _____ Lote: _____ Setor: _____
Rua _____ nº _____

Área: _____ m2 (_____)
Frente: _____ m confrontando com _____
Fundos: _____ m confrontando com _____
L. Esq: _____ m confrontando com _____
L. Dir: _____ m confrontando com _____

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

- Fundamento legal: Lei Orgânica do Município mod. pela Lei 3220/82
Decreto 271/67 (Federal)
- Requisitos legais: Lei autorizatória em caso de pessoas físicas
justificada em interesse social
- Documento final: Termo administrativo inscrito e averbado em livro
especial (decreto federal)
contrato administrativo (Salvador)

ROTEIRO:

1. Identificação da área e do concessionário
2. Elaboração do contrato e assinatura após promulgação de lei específica
3. Arquivamento para controle/inscrição em livro especial

OBS: O contrato deve conter cláusulas de resolução

PROPOSTA DE MODELO DE CONCESSÃO DO
DIREITO REAL DE USO.



ESTADO DA BAHIA
PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
CASA CIVIL

33

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE TERRENO

Por este instrumento particular, com força de instrumento público, conforme o disposto no D.L. Federal 271 de 28 de Fevereiro de 1967, a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, representada neste ato pelo seu Prefeito Municipal, Dr. _____, no exercício de suas atribuições e nos termos da Lei Orgânica do Município, modificada pela Lei 3220 de 28 de Setembro de 1982, adiante denominada simplesmente PREFEITURA, e a(s) pessoa(s) física(s) designadas e qualificadas no campo 01 do quadro resumo constante verso deste instrumento, e que dele passará a fazer parte integrante para todos os fins de direito, adiante denominada(s) CONTRATANTES, têm entre si justo e contratado a presente CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, mediante as seguintes declarações, condições e cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A PREFEITURA é senhora e legítima possuidora do imóvel descrito e caracterizado no campo 02 do quadro resumo dantes referido, onde está mencionado o modo de aquisição.

CLÁUSULA SEGUNDA - Pelo presente instrumento, a PREFEITURA concede aos CONTRATANTES o direito real de uso do terreno descrito e caracterizado no campo 03 do quadro resumo, desmembrado da área consignada no campo 02, conforme permite o disposto no art. 52 da Lei 3220/82, livre e desembaraçado de qualquer ônus, para o fim específico de habitação dos CONTRATANTES e de seus familiares.

* **CLÁUSULA TERCEIRA** - A presente CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, outorgada por motivo de relevante interesse público, qual seja, a regularização da situação fundiária do assentamento em que se situa a área objeto desta CONCESSÃO, é contratada por tempo indeterminado, e será resolvida se outro uso for dado ao imóvel.

Parágrafo primeiro - O uso do terreno ficará também sujeito à legislação urbanística pertinente.

Parágrafo segundo - A inobservância do disposto nesta Cláusula acarretará a rescisão do contrato independentemente de notificação, perdendo os CONTRATANTES o direito a qualquer indenização.

CLÁUSULA QUARTA - No caso de morte de qualquer dos CONTRATANTES deverão os herdeiros apontar o responsável, perante a PREFEITURA, pela CONCESSÃO ora contratada, em lugar do falecido CONTRATANTE.

CLÁUSULA QUINTA - Quaisquer dúvidas advinentes deste contrato deverão ser resolvidas no foro da Comarca de Salvador.

E por estarem assim contratados, assinam o presente e três vias de igual valor e teor, para os fins de direito, na presença de duas testemunhas também signatárias.

Salvador,

Prefeito Municipal do Salvador

* Em caso de ser aprovada a lei reguladora específica para CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO PARA FIM HABITACIONAL, é preciso citar nº e data.

Primeiro Contratante

Segundo Contratante

TESTEMUNHAS:

RESPONSÁVEL (PMS)

QUADRO RESUMO

01. CONTRATANTES

e _____
brasileiros, ele _____ ela _____ inscrito
no CPF/ME sob nºs _____ e _____
FILIAÇÃO:

e _____

02. O IMÓVEL

03. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Localização: Bairro: _____ Quadra _____ Lote _____ Setor _____
Área m2 (_____)
Confrontantes:
Frente: m confrontando com _____
Fundos: m confrontando com _____
L. Esq. m confrontando com _____
L.dir. m confrontando com _____

COMPRA E VENDA

- Fundamento legal: Lei Orgânica do Município mod. Lei 3220/82
- Requisitos legais: Autorização legislativa e concorrência, exceto para áreas menores que 120m²
- Documento final: Escritura pública de compra e venda
Instrumento particular com força de escritura pública
- Competência: Chefe do Executivo

ROTEIRO:

1. Identificação da área e do comprador
2. Avaliação e fixação do preço
3. Eleaboração do contrato de promessa de compra e venda
Se houver interveniência do BNH, este deve aprovar o contrato
4. Assinatura e recebimento do preço (venda direta)
5. Registro no Cartório de Registro de Imóveis
6. Recebimento do preço, se com financiamento

PROPOSTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA
E VENDA DE LOTES COM FINANCIAMENTO DO BNH,
ATRAVÉS DO PROGRAMA PROMORAR.

Parágrafo Terceiro - Decorridos os três anos referidos, ou no caso de sinistro previsto na Apólice de Seguro Habitacional, ou ainda, em outros casos especiais a serem regulamentados pelo BNH, será dispensado o pagamento da diferença de que trata esta Cláusula.

CLÁUSULA SEXTA - PRESTAÇÕES MENSAS - Os DEVEDORES pagarão o financiamento em prestações mensais e consecutivas, calculadas segundo o Plano de Equivalência Salarial e em conformidade com o Sistema Francês de Amortização-Tabela price previsto nas Resoluções 135/82, 141/82 e 157/82, do BNH, prestações essas, cuja quantidade, valor inicial, taxas nominal e efetiva de juros, data de vencimento da primeira, razão de decréscimo das demais, se houver estão consignados no campo 07 do quadro resumo.

Parágrafo Primeiro - Juntamente com as prestações mensais, os DEVEDORES pagarão os prêmios de seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro de Habitação, na forma e condições previstas na Apólice respectiva, bem como as parcelas relativas à cobrança e administração, prevista pela R/BNH 135/82, no valor de até 0,10 UPC's, reajustada segundo o plano adotado para as prestações, importando o total dos referidos acessórios no montante indicado no campo 08 do quadro resumo, sendo o encargo mensal resultante da soma da prestação contratual com os acessórios a que se refere este parágrafo, correspondente nesta data, ao valor indicado no campo 8 do quadro resumo.

Parágrafo Segundo - A primeira prestação mensal vencer-se-á na data indicada no campo 7 do quadro resumo, e as demais, no mesmo dia dos meses subsequentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES - A prestação, seus acessórios e a razão de decréscimo das prestações, serão reajustados após o transcurso de cada período de seis meses ou de doze meses, à opção dos DEVEDORES, contados à partir do primeiro dia do trimestre de assinatura deste contrato, conforme especificado no campo 9 do quadro resumo.

Parágrafo Primeiro - O primeiro reajustamento será efetuado na mesma proporção da variação da UPC, verificada entre o trimestre civil da assinatura do contrato e o trimestre civil da época do reajustamento.

Parágrafo Segundo - Qualquer reajustamento posterior ao primeiro, será efetuado na mesma proporção da variação da UPC, verificada entre o trimestre civil do último reajustamento ocorrido e, o trimestre civil da época do reajustamento.

CLÁUSULA OITAVA - CORREÇÃO DO SALDO DEVEDOR - O saldo devedor do financiamento ora contratado, determinado na forma prevista do sub-ítem 9.2 da R/BNH 157/82, do BNH, será corrigido monetariamente no primeiro dia de cada trimestre civil, na mesma proporção da variação verificada no valor da UPC.

CLÁUSULA NOVA - RESPONSABILIDADE PELO SALDO DEVEDOR - Os DEVEDORES, declararam-se cientes de que em virtude de haverem optado pelo Plano de Equivalência Salarial (PES) como forma de reajustamento das prestações mensais de acordo com o disposto na cláusula sétima, o saldo devedor, após o término do prazo contratual e, uma vez pagas todas as prestações mensais referidas na cláusula sexta, será de responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais, criado pela RC nº 25/67 do BNH.

CLÁUSULA DÉCIMA - APURAÇÃO DO SALDO DEVEDOR - Em consequência do disposto na cláusula anterior, para fins de determinação da responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS), será apurado o saldo devedor resultante da correção dos saldos devedores, e do reajustamento das prestações pagas e, a CREDORA, após dar quitação aos DEVEDORES das responsabilidades por eles assumidas, se habilitará junto ao FCVS para recebimento desse saldo.

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PROMESSA DE FINANCIAMENTO QUE ENTRE SI FAZEM A PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR COMO AGENTE PROMOTORA DO PROGRAMA DE ERRADICAÇÃO DA SUBHABITAÇÃO - PROMORAR E AS PESSOAS FÍSICAS DESIGNADAS NO QUADRO RESUMO EM ANEXO:

Pelo presente instrumento particular de Promessa de Compra e Venda, de um lado como PROMITENTE VENDEDORA, a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, AGENTE PROMOTORA DO PROGRAMA DE ERRADICAÇÃO DA SUBHABITAÇÃO - PROMORAR, devidamente representada pelo Prefeito Municipal Dr. RENAN BALEEIRO, no exercício de suas atribuições e com fundamento na Lei 3220/82, art. 45, inciso XVI e art.10, parágrafo 2º, adiante denominada simplesmente PREFEITURA, e, de outro lado, as pessoas físicas designadas e qualificadas no campo 01 do quadro resumo em anexo, e que deste passará a fazer parte integrante para todos os fins de direito, adiante denominadas apenas PROMITENTES COMPRADORES, têm entre si justo e contratado a presente PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PROMESSA DE FINANCIAMENTO, mediante as seguintes declarações, condições e cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - A PREFEITURA declara que a justo título, é senhora e legítima possuidora, em mansa e pacífica posse, livre e desembaraçado de qualquer ônus, do imóvel individuado no campo 02 do quadro resumo, havido por ela, PREFEITURA na forma ali especificada, do qual será desmembrado o lote descrito e caracterizado no campo 03 do quadro resumo.

CLÁUSULA SEGUNDA - VENDA DO IMÓVEL - Pelo presente instrumento é na melhor forma de direito, a PREFEITURA promete vender, e os PROMITENTES COMPRADORES prometem comprar, o imóvel mencionado no campo 03 do quadro resumo, pelo preço certo e ajustado através de avaliação administrativa, constante do campo 04 do quadro resumo, a ser pago na forma estabelecida na Cláusula seguinte.

CLÁUSULA TERCEIRA - PAGAMENTO DO PREÇO - O pagamento do preço é feito através de financiamento concedido pelo BNH, de acordo com as normas do Sistema Financeiro da Habitação, particularmente as do PROGRAMA DE ERRADICAÇÃO DE SUBHABITAÇÕES - PROMORAR, constantes da R.135/82 do BNH, mediante a constituição da dívida adiante confessada.

CLÁUSULA QUARTA - QUITAÇÃO - Em consequência, paga e satisfeita do preço da venda, a PREFEITURA dará inteira e irrevogável quitação do mesmo aos PROMITENTES COMPRADORES, para nada mais deles exigir, transmitindo-lhes o domínio, posse, direito e ação que possui sobre o imóvel, e respondendo pela validade da venda e pela evicção de direito.

CLÁUSULA QUINTA - CONFISSÃO DA DÍVIDA - OS PROMITENTES COMPRADORES daqui por diante denominados DEVEDORES, confessam dever à PREFEITURA, doravante denominada CREDORA, a importância consignada no campo 06 do quadro resumo.

Parágrafo Primeiro - Não obstante o preço estipulado na Cláusula Segunda, fica estipulado no campo 16 do quadro resumo o valor real de custo do imóvel, detalhando-se as parcelas componentes do investimento realizado pela PREFEITURA em obras de infra-estrutura, pavimentação de vias, obras de terraplenagem, drenagem, ligações domiciliares de água, luz, esgotamento sanitário, Comissão de Planejamento e Administração-CPAFO, no valor máximo de 12 UPC e despesas cartorárias no valor de 4 UPC's.

Parágrafo Segundo - Em caso de liquidação antecipada do saldo devedor, ou de transferência da unidade para novo beneficiário final, antes de decorridos tres anos da assinatura deste contrato, a diferença entre o preço da venda, em UPC, e o valor real constante do campo 16 do quadro resumo, será amortizada em espécie no ato da liquidação ou transferência.

Parágrafo Único - A responsabilidade do FCVS pelo saldo devedor, não substitui as coberturas previstas na Apólice de Seguro Habitacional,

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - QUITAÇÃO AO DEVEDOR - Atingido o término do prazo contratual e, uma vez pagas todas as prestações, ou na hipótese de o saldo devedor tornar-se nulo antes do término do prazo estabelecido na cláusula sexta, e não existindo quantias em atraso, a CREDORA, dará quitação aos DEVEDORES, de quem mais nenhuma importância poderá ser exigida, com fundamento no presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA - No caso de liquidação antecipada de dívida pelos DEVEDORES o que deverá ser comunicado a CREDORA com antecedência de no mínimo 30 (trinta) dias, ao saldo devedor a ser pago, acrescentar-se-ão, quando for o caso, as quantias em atraso, para tanto observando-se o disposto na cláusula quinta deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIAS - É assegurada aos DEVEDORES em dia com suas obrigações, a realização de amortizações extraordinárias para redução do prazo de financiamento ou do valor das prestações desde que o valor a ser amortizado, corresponda no mínimo ao de 12 (doze) prestações vigentes à época em que se realizar a amortização, desejada, e, que seja comunicado à CREDORA, com a antecedência de 30 (trinta) dias no mínimo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - SUBSTITUIÇÃO DO ÍNDICE DE REAJUSTAMENTO - No caso de extinção da União de Padrão de Capital do BNH, o índice a ser utilizado para todos os reajustamentos convencionados neste contrato, será o que para esse efeito vier a ser estabelecido pelo Conselho de Administração do BNH.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - IMPONTUALIDADE - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga, corresponderá ao valor da obrigação em cruzeiros na data do vencimento, acrescido de juros simples, calculados à taxa que vigorar na data do pagamento de acordo com regulamentação do BNH.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - SEGUROS QUANTO À PESSOA E AO IMÓVEL - Juntamente com as prestações mensais, os DEVEDORES, pagarão os prêmios relativos aos seguros vinculados ao presente contrato, previstos na Apólice de Seguro Habitacional.

PARÁGRAFO PRIMEIRO - Declaram os DEVEDORES, estarem cientes, de que na ocorrência de evento amparado pelos seguros estipulados pelo BNH para o Sistema Financeiro de Habitação, relativamente às coberturas de morte e invalidez permanente dos DEVEDORES e danos físicos do imóvel objeto do financiamento, o sinistro deverá ser de imediato comunicado à CREDORA por escrito. Comprometer-se os DEVEDORES para esse efeito, a dar conhecimento aos seus beneficiários logo após a assinatura deste contrato da existência do seguro e da obrigatoriedade da comunicação aludida nesta cláusula.

PARÁGRAFO SEGUNDO - Acordam os DEVEDORES, desde já em conformidade com a legislação pertinente, que indenização do seguro que vier a ser devida, no caso de sua morte ou invalidez permanente, será calculado proporcionalmente à composição de renda indicada no campo 10 do quadro resumo cuja alteração só será considerada para efeitos indenitários, se expressamente observados os requisitos para tanto estabelecidos em ato normativo do BNH.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Declaram, ainda, os DEVEDORES estarem cientes de que, se na data de assinatura deste contrato, estiverem em gozo de auxílio-doença ou em estado de invalidez clinicamente constatado pelo órgão de previdência a que estiverem vinculadas, não contarão com a cobertura de invalidez. Em virtude de o risco de morte resultar agravado, o prêmio cobrado destinar-se-á, nesta hipótese, apenas à cobertura desse risco.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Para os efeitos do Artigo 818 do Código civil, os DEVEDORES atribuem ao imóvel, o valor indicado no campo 11 do quadro resumo.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA TERCEIRA - VENCIMENTO ANTECIPADO DAS OBRIGAÇÕES DE PAGAMENTO

Para todos os efeitos de direito e independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, as obrigações de pagamento dos DEVEDORES vencer-se-ão automaticamente e antecipadamente, para desde logo serem exigíveis todas as importâncias devidas e todos os acessórios, inclusive a correção monetária, nos casos previstos em lei, e ainda, pelos seguintes motivos:

- a) a verificação de que os DEVEDORES, por qualquer forma, desvirtuando a finalidade social do financiamento, deram sem consentimento da CREDORA, ao imóvel, destinação outra que não a de sua residência própria, e de seus familiares;
- b) a falta de pagamento de 03 (três) prestações mensais e consecutivas;
- c) a existência de qualquer ação, execução ou qualquer medida judicial, contra os DEVEDORES, que de algum modo afete o imóvel dado em garantia no todo ou em parte;
- d) a inobservância dos DEVEDORES em apresentarem à CREDORA, até 31 de janeiro de cada ano, os recibos de impostos, taxas e quaisquer encargos que incidam direta ou indiretamente sobre o imóvel objeto da garantia ou que seja da responsabilidade pessoal dos DEVEDORES;
- e) o não atendimento pelos DEVEDORES à notificação da CREDORA, para que seja reforçada a garantia, por qualquer motivo desfalçada;
- f) a falsidade de qualquer declaração dos DEVEDORES;
- g) a insolvência dos DEVEDORES;
- h) a cessão ou transferência pelos DEVEDORES de seus direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem previo e expresso consentimento da CREDORA;
- i) a locação, cessão, empréstimo, promessa de venda ou alienação do imóvel objeto da garantia, ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus seja de que natureza for;
- j) a infração de qualquer cláusula do presente contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO - Se a CREDORA ou cessionária do crédito escolher o processo de execução previsto nos Artigos 31 a 38 do Decreto - Lei nº 70/66, o Agente Fiduciário desde já designado será o BNH, cu o que este vier a indicar sob a remuneração de 5% (cinco por cento) do valor da execução.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUARTA - MULTA CONTRATUAL - Ocorrendo o vencimento antecipado das obrigações de pagamento dos DEVEDORES, ficarão estes, sujeitos à pena de 10% (dez por cento) sobre a importância devida, corrigida trimestralmente, de acordo com os índices de correção do valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, além de honorários de advogados e demais cominações legais.

CLÁUSULA VIGÉSSIMA QUINTA - FIEL - Em caso de ocorrência de desemprego ou invalidez temporária, os DEVEDORES terão o direito e a faculdade de recorrer ao Fundo Para Pagamento de Prestações em Caso de Perda de Renda Por Desemprego e Invalidez Temporária (FIEL), criado pelo RC nº 11/71 do BNH, para suprir eventual e transitória redução de renda através do Agente Financeiro ou Gestor Hipotecário a que estiverem vinculados, cientes, desde já, que assumirão todas as responsabilidades de pagamento e fornecerão todas as garantias previstas na regulamentação específica da matéria.

PARÁGRAFO ÚNICO - Em consequência do disposto nesta cláusula, se os DEVEDORES vierem a recorrer ao FIEL, o prazo da hipoteca previsto neste contrato, ficará automaticamente prorrogado pelo número de prestações que a CREDORA, por intermédio do FIEL tiverem emprestado aos DEVEDORES.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - CORREÇÕES - No financiamento ora contratado e regido pela legislação pertinente ao Sistema Financeiro da Habitação, todos os valores em cruzeiros constantes e decorrentes do presente contrato são meramente estimativos, estando sujeitos às devidas correções, na forma das disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - ENCARGOS - Os DEVEDORES, pagam, neste ato a parte do prêmio de seguro exigida à vista, nos termos da PRESI 34/73, bem como a contribuição para o Fundo de Compensação de Variações Salariais, prevista no item 8.3 da R/BNH 157/82 e ainda a taxa de inscrição e expediente de que trata o item 2.4 da R/BNH 155/82.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DECLARAÇÕES DOS DEVEDORES - Os DEVEDORES, declaram expressamente:

- a) que ratificam sua qualificação constante do campo 2 do quadro resumo;
- b) que não têm nenhuma responsabilidade proveniente de tutela, curatela ou testamentária;
- c) que não são proprietários, promitentes compradores ou promitentes cessionários de imóvel residencial nesta Cidade, sendo esta, sua primeira aquisição imobiliária financiada nos moldes do Sistema Financeiro da Habitação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVA - NORMAS INTEGRANTES E COMPLEMENTARES - Aplicam-se a este contrato, as normas constantes da R/BNH 135/82, 155/82 R/BNH 141/82 e R/BNH 157/82, do Banco Nacional da Habitação, as quais ficam fazendo parte integrante deste contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA - FORO - O foro deste contrato é desta Cidade, renunciando as partes contratantes a qualquer outro. O imposto de Transmissão relativo à compra e venda aqui pactuada foi/será pago conforme indicado no campo 13 do quadro resumo. E para prova de sua capacidade jurídica, apresentam os signatários as certidões negativas de interdições e tutelas.

E por assim estarem justos e contratados, a PREFEITURA CREDORA e os promitentes COMPRADORES - DEVEDORES, respondendo por si e sucessores, aceitam o presente instrumento tal como redigido, assinando-o em 04 (quatro) vias para um só efeito legal e, rubricado-o em todas as páginas na presença das testemunhas também signatárias.

COMPRADORES - DEVEDORES _____

TESTEMUNHAS:

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

QUADRO RESUMO ANEXO A PROMESSA DE COMPRA E VENDA E PROMESSA DE FINANCIAMENTO DE LOTES URBANIZADOS.

01. PROMITENTES COMPRADORES-DEVEDORES

Nome: _____
e _____
Nacionalidade: _____ e _____
Profissão: _____ e _____
C.P.F. : _____ e _____
Outros Documentos: _____

02. INDIVIDUAÇÃO DO IMÓVEL (Porção maior)

03. INDIVIDUAÇÃO DO LOTE

Rua: _____ Lote: _____ Quadra: _____

Loteamento: _____

Inscrição Municipal nº _____

Área: _____ m² (_____)

Frente: _____ m confrontando com _____

Lado Direito: _____ m confrontando com _____

Lado Esquerdo: _____ m confrontando com _____

Fundos: _____ m confrontando com _____

Benfeitorias (se houver) _____

Obs.: _____

04. PREÇO DE VENDA DO IMÓVEL

05. FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO

06. CONFISSÃO DA DÍVIDA

07. PAGAMENTO DA DÍVIDA

Nº FIXO DE PRESTAÇÕES	VALOR INICIAL DA PRESTAÇÃO	JUROS TAXA NOMINAL	JUROS TAXA EFETIVA	VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO	RAZÃO DE DE CRES-CIMO	SISTEMA DE AMOR TIZAÇÃO

 08. VALOR DOS ACESSÓRIOS E DO ENCARGO MENSAL TOTAL

SEGUROS	TAXA DE COBRANÇA E ADMINISTRAÇÃO	TOTAL DOS ACESSÓRIOS	ENCARGO MENSAL TOTAL
---------	----------------------------------	----------------------	----------------------

 09. ÉPOCA DE REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES

 10. COMPOSIÇÃO DA RENDA PARA EFEITO DE SEGUROS.

 11. VALOR DO IMÓVEL PARA OS EFEITOS DO ARTIGO 818 DO CÓDIGO CIVIL

 12. REGISTRO A CANCELAR

Os CREDORES, promoverão, para a finalidade prevista no parágrafo quarto da Cláusula Vigésima Segunda, o cancelamento do Registro nº _____, Matrícula _____ efetivada no Cartório do Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas desta Comarca.

 13. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

Foi pago conforme guia de recolhimento, expedida em _____ de _____ de _____ pela Divisão de Arrecadação da Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia.

A ser pago no prazo da alínea "a" do Artigo 45, do Decreto Estadual nº 28.594, de 30 de Dezembro de 1981, arquivando-se em _____ uma das vias no Cartório do _____ Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca desta Capital.

14. CERTIFICADO DE

15. VALOR, NESTA DATA, DA UNIDADE PADRÃO DE CAPITAL (UPC) DO BN-

16. PREÇO PARA EFEITO DA CLÁUSULA QUINTA PARÁGRAFO PRIMEIRO

3. PROPOSIÇÕES

3. PROPOSIÇÕES

Tendo em vista o exposto anteriormente, para que a PMS possa promover a legalização das terras hoje ocupadas irregularmente, terras estas pertencentes a seu Patrimônio, deverá o Chefe do Executivo Municipal, no momento da elaboração do projeto de regularização da posse da terra, estabelecer se estas terras deverão ser conservadas sob seu domínio ou transferidas aos ocupantes.

A fim de orientar uma tomada de posição do poder público municipal, dentro de uma política a ser implantada quanto à questão de terras, propõe-se:

PROPOSTA A - Para as áreas que venham a ser definidas como de interesse para manutenção do vínculo com o Patrimônio Municipal, ou a serem legalizadas sem a intervenção do BNH:

neste caso, a garantia da posse dos ocupantes deverá ser efetivada mediante Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, uma vez que este contrato garante, plenamente, a posse e o uso do imóvel ao morador, possibilitando à Prefeitura a cobrança pela utilização da área e a fiscalização de transferências do direito a terceiros.

Nos bairros onde forem contratadas Concessões de Direito Real de Uso, a PMS poderá fazer consultas aos ocupantes quanto à possibilidade das concessões serem outorgadas não individualmente, mas em nome de uma sociedade civil representativa dos moradores, implantando-se, assim, o regime de comosse.

PROPOSTA B - Para áreas incluídas em Programas do PROMORAR/BNH.

neste caso, por força dos contratos já assinados pela PMS com o BNH, os lotes serão transferidos a seus ocupantes através da comercialização, segundo as normas do Sistema Financeiro de Habitação, as quais serão vistas na sequência deste trabalho. Provisoriamente, contudo, uma vez identificado o beneficiário, enquanto não se procede à assinatura dos contratos definitivos de compra e venda com intervenção do BNH, a CDS tem usado um Termo de Permissão de Uso para promover a fixação dos beneficiários nos lotes a serem comercializados.

Este procedimento visa facilitar, desde já, a ocupação dos lotes, e adiantar a elaboração dos contratos definitivos, por determinar os elementos de identificação dos beneficiários e do lote (descrição e localização) a ser comercializado, estipuladas as seguintes condições:

-que não sejam permissionários, promitentes compradores, ou proprietários de outro lote residencial na Cidade.

-que estejam habitando no local quando do início da comercialização.

-que não dêem ao lote destinação diversa da habitacional.

-que não transfiram a Permissão sem prévia e expressa autorização da PMS.

Em resumo, portanto, são duas as proposições da CDS, dependendo da intervenção do BNH nas áreas de projeto:

A- regularização da posse e uso da terra através da concessão do direito real de uso

B- regularização da situação fundiária do terreno, através de venda com financiamento concedido pelo BNH.

Para todas as áreas onde seja levado a efeito um programa de legalização da posse da terra, deverão ser estabelecidos procedimentos específicos para a legalização, visando a solucionar todos os problemas jurídicos e sociais que possam surgir. Assim por exemplo, presença de inquilinos, parcelamento excessivo do solo, etc.

Além disso, deve-se promover, para a consolidação do projeto, a promulgação de leis urbanísticas específicas para cada assentamento, visando nortear o uso do solo para evitar a descaracterização da área e a especulação imobiliária que possa advir, em função dos melhoramentos de infra estrutura aí introduzidos.

PROPOSTA C

Complementando as proposições acima, sugere-se, outrossim, a transformação da CDS- Coordenação de Desenvolvimento Social, em uma Secretaria de Desenvolvimento Social, ou preferivelmente, a criação de uma empresa subsidiária à RENURB, destinada especificamente à legalização, uma vez que à RENURB cabe a responsabilidade pelo desenvolvimento de uma política de terras para o Município.

Uma Secretaria de Desenvolvimento Social é, há muito tempo, necessária na estrutura da PMS, dadas as implicações de cunho social que permeiam as suas ações na Cidade, sobretudo nas áreas de baixa renda.

Como Secretaria, a CDS, além de manter o total das ações que desenvolve, teria condições para melhorar sua atuação, visto que contaria com recursos próprios, advindos de dotação orçamentária. Dentre estas ações estaria a execução da política habitacional da PMS, bastando, para isso, a criação de um grupo de trabalho especialmente para o desenvolvimento dessa meta.

Ressalve-se apenas, que, como Secretaria, a CDS estaria sujeita aos efeitos dos processos burocráticos que normalmente regem os atos de um órgão de tal natureza.

A criação de uma empresa subsidiária à RENURB traria maior autonomia econômica e administrativa para agilizar a política habitacional da PMS, e concomitantemente, o desenvolvimento de um trabalho de apoio comunitário nas áreas beneficiadas por um dado projeto. Esta proposta se funda em experiências realizadas por outras Prefeituras com relativo sucesso.

As duas alternativas trazem no seu bojo, implicações de ordem administrativa, financeira e social à Prefeitura, uma vez que envolvem transferência da responsabilidade pela administração das terras municipais, do DAP/SEAD para a nova entidade a ser criada.

As atividades do DAP ficarão restritas, deste modo, à administração dos bens móveis do Município.

4. LEGALIZAÇÃO ATRAVÉS DO PROGRAMA PROMORAR DO BNH

4. LEGALIZAÇÃO ATRAVÉS DO PROGRAMA PROMORAR DO BNH

Como vimos, uma das soluções para o programa de regularização da posse de terrenos ocupados pela população de baixa renda é a venda das respectivas áreas aos atuais ocupantes, com financiamento concedido pelo BNH, dentro da linha PROMORAR.

O PROMORAR destina-se, especificamente, à erradicação de submora dias, através de financiamento de obras de urbanização de favelas ou outros aglomerados de sub-habitações, dotando essas áreas de infra-estruturas.

Condição indispensável para a efetivação da legalização é que a área do projeto esteja sob domínio pleno da Prefeitura, para o que quase sempre, se torna necessário um trabalho de desapropriação, quer de terrenos, quer de benfeitorias ocupadas por não proprietários.

4.1. DESAPROPRIAÇÃO

Todo projeto de legalização da posse de terrenos, deveria prever o mais exatamente possível, a necessidade de numerário para a desapropriação, numerário este que integrará o empréstimo tomado pela PMS ao BNH.

O trabalho de desapropriação deverá anteceder o início das obras, enquanto as áreas - objeto de projeto ainda se encontram desvalorizadas, no mercado imobiliário, em função de estarem ocupadas irregularmente e carentes de qualquer obra de infra-estrutura.

Para não entrar este trabalho, permitindo sua realização em etapa anterior às intervenções físicas da PMS, os recursos para pagamento das desapropriações devem ser prontamente fornecidos pela Secretaria de Finanças, assim que requisitados.

Tendo em mente que esses recursos devem estar previstos no contrato de empréstimo com o BNH, basta solicitar a este a liberação da parcela relativa à desapropriação.

Atualmente o trabalho de desapropriação é realizado pelo Grupo Especial de Trabalho de Desapropriação - GET-DESAP, ligado à Casa Civil, que tem encontrado diante de si, quatro grandes grupos de ação:

- a) desapropriação de áreas particulares, ocupadas ou não, com ou sem benfeitorias;
- b) desapropriação de áreas particulares comercializadas ilegalmente, seja por tratar-se de loteamentos não legalizados, seja por tratar-se de comercialização através de documentos

não hábeis;

- c) indenização de benfeitorias situadas em área da PMS;
- d) desapropriação de domínio útil de área da PMS.

4.1.1 - PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E JURÍDICOS

O processo de desapropriação se fará de acordo com a caracterização acima, envolvendo os seguintes passos e órgãos:

- a) definição da poligonal da área a ser desapropriada - RENURB/OCEPLAN;
- b) identificação do proprietário ou proprietários da área - ~~GET~~ Desapropriação;
Quando esta identificação se tornar difícil, a CDS poderá dar apoio no trabalho de campo.
- c) elaboração, assinatura e publicação do Decreto de Desapropriação, definindo a área como de interesse social - GET - Desapropriação;
- d) elaboração do Laudo de Avaliação - GTE-Desapropriação;
- e) Negociação com o proprietário ou proprietários - GET-Desapropriação;
- f) requisição do numerário à SEFIN e efetivação do pagamento a pós lavratura da Escritura - GET-Desapropriação;
- g) registro da escritura no competente Cartório de Imóveis-GET-Desapropriação;
- h) encaminhamento de cópias da Escritura à RENURB, CDS, SEAD/Patrimônio e BNH (Hipoteca). (GET-DESAP)

Paralelamente a este processo, a CDS realizará, nestas áreas, cadastros físico - das unidades construídas e sócio-econômico - das famílias que habitam a área desapropriada a fim de proceder o processo de regularização da posse, como proposto neste documento.

Vale ressaltar que, a desapropriação das grandes manchas para viabilizar projetos habitacionais, não exclui a necessidade de desapropriação de benfeitorias para efeito de execução de obras de infra-estrutura e urbanização.

O roteiro acima estabelecido não prevê a hipótese de impossibilidade de negociação amigável com o proprietário, caso em que a desapropriação se

4.2. COMERCIALIZAÇÃO

A comercialização constitui-se numa série de operações que levam à transferência de propriedade. Para fins de legalização da posse da população de baixa renda, o processo culmina na compra e venda de um lote da PMS pelo seu ocupante atual, dentro de um quadro normativo decorrente da Lei, das Resoluções do BNH e dos contratos assinados pela PMS.

A compra e venda do lote efetiva-se pelo contrato de promessa de compra e venda com mútuo e pacto adjeto de hipoteca com interveniência do BNH, e por este previamente aprovado.

Na prática os contratos-padrão são levados ao BNH para aprovação, após o que serão preenchidos para a realização da compra e venda.

A comercialização de lotes pela Prefeitura tem uma fase preliminar que é o cadastramento físico das áreas ocupadas e o cadastro sócio-econômico da população a ser beneficiada com o projeto.

Nos contratos assinados pela PMS o número de lotes em cada projeto, foi estimado em função da viabilidade econômica do mesmo, e consequentemente o total que consta em cada contrato nem sempre corresponde à realidade ou à possibilidade real de ocupação.

Por enquanto, basta saber que no momento da comercialização propriamente dita, ou seja, da contratação, o promitente comprador, também chamado muitas vezes de beneficiário final e mais propriamente mutuário final, já deve estar identificado.

4.2.1. IDENTIFICAÇÃO DO PROMITENTE COMPRADOR DO IMÓVEL

A CDS tem procurado identificar e fixar o beneficiário final e adiantar o processo da regularização fundiária, através da outorga de Permissões de Uso, provisoriamente até o momento da contratação da compra e venda.

Têm sido encontradas, nas grandes áreas de projeto, situações jurídicas que devem ser necessariamente submetidas a uma regra geral, para que um critério uniforme de seleção do promitente comprador seja exercido.

São as seguintes, as situações observadas nas áreas de projeto:

Grandes Proprietários - As grandes áreas invadidas devem ser desapropriadas para fins de interesse social. Como exemplo, citamos o caso do Alto de Santa Cruz onde existiam dois grandes

rá efetivada judicialmente, através da Procuradoria Geral do Município.

proprietários com as áreas muito fragmentadas por venda e promessa de venda de lotes, sendo uma delas, área pertencente ao Espólio de Raimunda Vieira da Silva. O remanescente da área original (96.549,28m²) foi adquirido ao preço médio de Cr\$131,53 o metro quadrado.

Este não é, entretanto, o preço de custo da desapropriação: o BNH cobrou taxa de administração, ao liberar o numerário correspondente à desapropriação, que elevou o custo para Cr\$132,86, equivalente, no 2º trimestre de 82 a 0.091383 UPC'S.

Pequenos Proprietários -

São aqueles que possuem escritura de compra e venda ou escritura formal de partilha já registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, e aqueles com contrato de promessa de compra e venda, paga e quitada, irrevogável e irretratável, registrada em Cartório.

Estes pequenos proprietários poderão, segundo orientação das normas do BNH, pagar sua parte no rateio dos custos de infra-estrutura, se estes forem incidentes nos outros lotes, comercializados pela PMS. Esta cobrança poderia ser feita pela PMS, através da imposição de taxas ou de contribuição de melhoria.

Promitentes Compradores de Pequenos Lotes -

Nesta categoria se encontram aqueles que celebraram contrato de promessa de compra e venda com os proprietários originais, não chegando a ter quitada a dívida, até à época da desapropriação.

A solução apresentada pela CDS é;

- a) apurar a percentagem paga em relação ao valor total do contrato, uma vez verificada a idoneidade deste;
- b) abater na composição do preço do lote a ser comercializado, na parcela "custo do terreno", a percentagem acima referida.

Ocupantes e Inquilinos -

Nesta categoria encontram-se todos aqueles que ocupam imóveis sem que possam comprovar negócio jurídico referente aos mesmos e os inquilinos de possuidores (não proprietários de terrenos.)

Estes adquirentes deverão pagar, além do preço estipulado para o lote, o custo das benfeitorias desapropriadas.

4.2.2. ELEMENTOS DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Para a efetivação da comercialização de um lote, com financiamento do BNH/PROMORAR, devem ser antecipadamente definidos os seguintes elementos integrantes de um contrato de compra e venda:

- vendedor: A PMS, representada, na forma da Lei Orgânica do Município, pelo Chefe do Executivo Municipal.
- comprador: O ocupante do lote, selecionado de acordo com os requisitos estabelecidos pelas normas da legalização.
- o imóvel: terreno com ou sem benfeitorias, descrito e caracterizado em laudo administrativo de avaliação, sem limitações físicas obrigatórias quanto à área mínima e outros requisitos estabelecidos pelas Leis Municipais.
- preço: valor a ser estabelecido considerando-se o custo do terreno, as parcelas previstas nos contratos com o BNH, podendo ser acrescido com o custo da desapropriação de benfeitorias de terceiros.

Uma vez estabelecidos estes elementos, surge mais um elemento essencial para os contratos de promessa de compra e venda realizados com a intervenção do BNH:

valor do financiamento.

valor correspondente ao preço efetivo da venda, uma vez que a diferença entre o preço e o valor do financiamento, se houver, deverá ser subsidiada pela PMS.

Em geral o valor do financiamento é fixado, a partir de uma prestação compatível com a renda familiar do adquirente.

O subsídio a ser pago pela PMS deve ser estipulado pelo Chefe do Executivo Municipal, pois somente ele com sua visão global de todas as implicações financeiras e políticas, pode avaliar as consequências de tal decisão.

O valor do financiamento a partir da decisão do Prefeito deverá ser fixado, individualmente, por uma comissão fixadora do preço que levará em conta:

- a) condições de renda familiar do beneficiário;
- b) se houve por parte do comprador pagamentos a terceiros, por compra do lote; isto ocorrerá quando os projetos forem levados a efeito em áreas onde foram implantados loteamentos não legalizados. Seria importante para o morador, ter um crédito pelas parcelas pagas, ainda que erradamente, do ponto de vista jurídico, a terceiros de má fé. A solução para este problema foi proposta no item 4.2.1.

Todas as regras decorrentes do Programa PROMORAR serão vistas no tópico seguinte. A legislação em que se baseiam, será apresentada em anexo.

Apresentaremos neste item as condições de financiamento decorrentes da legislação do BNH.

4.3.1. NORMAS QUANTO AOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

a) UM ÚNICO IMÓVEL RESIDENCIAL NA CIDADE

De acordo com a filosofia do Programa, BENEFICIÁRIOS FINAIS, também chamados mais propriamente de mutuários finais, são todos aqueles que efetivamente ocupam os imóveis a serem comercializados, ou que os ocuparão, após a entrega dos lotes.

Assim, conclui-se que o beneficiário final não poderá ter mais de um imóvel residencial no município, e mais, que os moradores que atualmente são inquilinos deverão ser mantidos nos locais que residem.

A benfeitoria alugada, portanto, será desapropriada e vendida a preço de custo, juntamente com o lote, a seu ocupante.

b) LIMITE DE IDADE

O limite de idade compreendido no PROGRAMA refere-se apenas à APÓLICE DE SEGURO HABITACIONAL: 80 anos e 06 meses, computado o prazo do financiamento.

Assim, se uma pessoa tem 65 anos, pode contratar o financiamento em 15 anos; se tiver 70, pode fazê-lo em apenas 10 anos.

c) RENDA MÁXIMA FAMILIAR

O Programa PROFILURB, aplicado em alguns financiamentos contratados pela PMS, como no caso do Alto de Santa Cruz, estabelece renda máxima de 5 salários mínimos ou 22 UPC's (RD 37/1975). ATUALMENTE O PROGRAMA PROMORAR ESTIPULA RENDA DE 03 SALÁRIOS MÍNIMOS.

Este limite pode, porém, ser dispensado, a critério do BNH. A orientação da carteira era, até a publicação da R-142/82, a de limitar as prestações a 10% da renda familiar. Deve-se ter em mente que a renda estipulada é MÁXIMA, e não Mínima, como nos outros programas do BNH, tendo-se em vista a filosofia do Programa. PROMORAR.

4.3.2. IMÓVEIS FINANCIADOS: não há normas pré-estabelecidas.

Dada a filosofia social do Programa PROMORAR, os lotes a serem comercializados não têm um tamanho mínimo pré-fixado. Segundo uma resolução do BNH, lote "urbanizado é a parcela definida de área urbana que apresenta características físicas que permitam seu aproveitamento imediato, e que contenha, no seu interior, instalações de luz, água e esgotamento sanitário."

Portanto podem ser financiados quaisquer tamanhos de lotes, devendo, apenas, existir um critério de aproveitamento.

A Lei 3220/82, que reformou a Lei Orgânica do Município de Salvador permite a alienação de lotes de no máximo 120m² (cento e vinte metros quadrados) a pessoas comprovadamente pobres, independentemente de autorização legislativa e concorrência.

Alguns projetos de lotes urbanizados contêm áreas de tamanho superior a 120m², devido a condições do terreno.

Neste caso dever-se-á fazer uma justificativa, no documento de legalização, quanto ao aproveitamento da área, ou seja, sua área efetivamente utilizável. Caso contrário, os lotes não poderão ser comercializados sem autorização legislativa e concorrência.

4.3.3 PREÇO DO IMÓVEL

A Lei 3220/82 estabelece preço mínimo para a alienação de terras do Município: valor apurado em avaliação administrativa feita com base nos preços vigentes no mercado imobiliário.

O BNH estabelece o preço máximo: 300 UPC's. Dentro desta variação, é permitida a incidência, no financiamento, das parcelas seguintes:

- a) preço do terreno e despesas de legalização ;
- b) valor das despesas realizadas com a indenização de benfeitorias, se existirem;
- c) custo das obras de terraplanagem, proteção de encostas, sistema viário, drenagem de águas pluviais e esgotamento sanitário; custo das ligações domiciliares de água, luz, esgoto;
- d) despesas com cartórios; antecipação de benefício fiscal; FCVS ; seguro do imóvel.

Estes custos devem ser apurados em avaliação administrativa a mais exata possível.

4.3.4. CUSTO REAL DO IMÓVEL

O ENH exige que o custo real do imóvel seja estabelecido no contrato ; pois este será o preço a ser pago à vista, pelo beneficiário, caso resolva liquidar seu financiamento antecipadamente, dentro do prazo de tres anos a contar da assinatura do contrato definitivo.

A razão desta norma é evitar a especulação imobiliária ,preservando os objetivos sociais do projeto.

4.3.5. CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

Os financiamentos obedecerão às condições fixadas nos contratos já assinados pela PMS para a execução das obras. As recentes Resoluções do ENH vieram onerar os financiamentos, já que a taxa de juros foi elevada de 1 para 2% ao ano. Tenha-se em mente, porém, que o juro a ser cobrado do beneficiário final pode ser estabelecido pela PMS, sendo aquele valor, de 2% ao ano, máximo e não, obrigatório. (informações do gerente da Carteira do PROMORAR do ENH).

São os seguintes os parâmetros para financiamento:

a) FINANCIAMENTO PARA HABITAÇÕES:

Valor: até 100% do investimento

Juros: até 2% ao ano.

Prazo: até 360 meses.

b) FINANCIAMENTOS PARA USO MISTO OU COMERCIAL

Valor: 100% do investimento

Juros: até 3% ao ano

Prazo: até 120 meses.

4.3.6. VALOR MÁXIMO DA PRESTAÇÃO EM RELAÇÃO À RENDA FAMILIAR:

Para calcular-se a porcentagem da renda familiar, comprometida na realização das prestações, existia uma tabela prevista na R.ENH/25 / 79, em seu item 3.9, já revogada.

A orientação atual da Carteira do PROMORAR é no sentido de limitar o comprometimento da renda familiar ao coeficiente de 10%.

4.4. PROCESSAMENTO DENTRO DA PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR

Neste ítem serão especificados os requisitos do processamento das alienações propriamente ditas, destacando-se a fase do cadastramento imobiliário e do sócio-econômico, referentes à área do projeto.

Como, o DAP (Patrimônio) é hoje o órgão designado para proceder às alienações de terras da PMS, convém estudar uma solução legal para a transferência do encargo das alienações de terrenos à população de baixa renda para a CDS, outro órgão encarregado de processá-las, ou a empresa especializada sugerida no ítem 03.

4.4.1. PROCESSOS

Toda e qualquer alienação deverá ser instruída em processo regularmente protocolado em livro especial e instruído com os seguintes documentos:

- a) requerimento de compra dirigido ao Chefe do Executivo;
- b) cópia de documentação pessoal: Identidade, CPF, Título de Eleitor;
- c) documento referente à aquisição do lote, se houver, com parecer de advogado;
- d) cadastro sócio-econômico;
- e) declaração de não possuir outro imóvel residencial na Cidade, sob as penas da Lei;
- f) descrição do lote e laudo de avaliação, pela comissão de avaliação: terreno-benfeitorias;
- g) termo fixação do preço por comissão especialmente destinada para tal fim.
A Comissão de fixação de preço deve atentar, ao fixar o preço e o prazo de pagamento
 - se há benfeitorias;
 - se há pagamentos anteriores;
 - renda familiar e qual a prestação máxima viável, de acordo com a situação familiar do beneficiário.
- h) encaminhamento do processo ao órgão responsável pela comercialização.

4.4.2. CONTRATO DEFINITIVO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

Uma vez completado o processo, deverão as pastas ser entregues a advogado para redação do contrato de promessa de compra e venda, que deverá ser previamente aprovado pelo BNH.

4.4.3. ASSINATURA DO CONTRATO DEFINITIVO

Legalmente, compete ao Prefeito Municipal a assinatura dos contratos de venda de bens municipais, mas tal função pode ser delegada a outro de seus auxiliares diretos.

4.4.4. PROTOCOLO ESPECIAL

Tanto no órgão comercializador, quanto na SEAD, deve haver livros especiais para controlar a inscrição e remessa de processos, devido ao grande número dos mesmos.

4.4.5. EQUIPE FUNCIONAL PARA A COMERCIALIZAÇÃO PROPRIAMENTE DITA

Para estabelecimento das condições a serem acordadas entre os beneficiários finais e o AGENTE PROMOTOR, PMS, é necessária a presença dos seguintes elementos FUNCIONAIS, dependendo o número de pessoas, em cada função, da complexidade e volume de trabalho peculiar a cada projeto.

- a) auxiliar administrativo: recebe e protocola os requerimentos iniciais, atuando as cópias de documentos;
- b) assistente social: elabora o cadastro sócio-econômico do interessado, comprovando suas informações de renda familiar, através de visita ao local, se necessário; a assistente social recebe do promitente comprador a declaração de não possuir outro imóvel residencial na cidade e o esclarece quanto às condições de financiamento, seguro e necessidade de pagar as prestações, se estas forem cobradas.
- c) avaliador: faz a avaliação administrativa do imóvel, o mais completamente possível, através de visita ao local, descreve o terreno e as benfeitorias, se houverem, para fins do contrato.

- d) advogado : examina os documentos apresentados, dá seu parecer em caso de existência de contratos de promessa de compra e venda ou recibos de venda de terceiros. Orienta o preenchimento dos contratos padrão.
- e) advogado redator : elabora a minuta do contrato padrão e obtém, para a mesma, a aprovação do BNH. Tendo conhecimento das normas de legalização, orienta a ação da equipe em caso de dúvidas.
- f) comissão fixadora do preço : com base nos dados fornecidos pelo cadastro social, termo de avaliação e exame jurídico dos documentos, estabelece o preço de aquisição do imóvel, atentando para os fatores descritos no item 4.3.2.
- g) datilógrafo
- h) desenhista : assiste ao avaliador, se necessário;
- i) coordenador: dirige todas as atividades, referendando o preço fixado pela comissão.

4.5. COBRANÇA

As atividades relativas à fase de cobrança das prestações de vidas pelos mutuários devem ser desempenhadas pelo AGENTE FINANCEIRO contratado pela PMS e o BNH quando da assinatura dos empréstimos para a execução de cada projeto.

Este Agente, por força dos contratos já assinados, deveria ser o DESENBANCO, que, no entanto, não tem estrutura ou interesse em desempenhar as atividades peculiares à cobrança.

Estas atividades são as seguintes:

- cálculo das parcelas integrantes das prestações:
 - .amortização mais juros
 - .seguro de vida compreensivo
 - .taxa de cobrança e administração
 - . desconto obtido por benefício fiscal relativo ao exercício, se houver.
- emissão de carnets de cobrança
- recebimento das prestações
- controle de pagamentos, para efetivação de cobrança de prestações atrasadas, por via judicial ou extra-judicial
- cobrança de prestações atrasadas
- correção monetária anual das prestações
- correção monetário trimestral do saldo devedor
- requerimento do benefício fiscal referente ao exercício seguinte, para cada mutuário que tenha pago integralmente as prestações referentes ao exercício anterior
- recebimento do benefício fiscal
- crédito do benefício fiscal para cada mutuário
- entrega das arrecadações mensais à SEFIN para pagamento dos empréstimos contraídos pela PMS.

Face à não participação do DESENBANCO na cobrança, faz-se necessário à PMS a contratação de um outro Banco ou Empresa que desempenhe as funções de AGENTE FINANCEIRO, que deve ser aprovado pelo BNH.

A definição da entidade encarregada da cobrança de prestações que poderá ser um órgão da própria PREFEITURA, está a merecer toda a atenção no sentido de possibilitar à PMS cumprir o estabelecido nos contratos firmados com o BNH, dentro dos respectivos prazos de carência.

Cumpre ressaltar que alguns prazos foram prorrogados, outros

estão a vencer-se, devendo a PMS iniciar o pagamento das prestações no valor atualizado pela correção monetária à base das UPC's.

Os custos de cobrança e administração são parcialmente cobertos por uma Taxa de Cobrança e Administração integrante da prestação paga pelo mutuário, equivalente a 0,111 UPC para os contratos assinados anteriormente à R/135 do BNH.

Em algumas áreas pode vir a ser estabelecido pelo Chefe do Executivo que a prestação tenha seu valor igualado ao valor do benefício fiscal previsto pela Lei 1358 de 13 de Novembro de 1974, resultando assim, ausência de cobrança das prestações ao mutuário.

Mesmo que isto ocorra, e que a prestação seja "ZERO", os recursos provenientes do benefício fiscal devem ser administrados, com a consequente quitação das prestações no valor do benefício e requisição deste valor para o ano seguinte.

Isto significa que, embora o mutuário não pague, a prestação não deixa de existir, embora, sem dúvida, o custo da cobrança, neste caso, venha a ser muito menor.

As atividades relativas à cobrança terão o mesmo prazo do financiamento.

A seguir apresentamos uma tabela do valor das prestações expressa em UPC's.

O primeiro nível é o menor valor de venda atual, aquele em que a prestação se anula. O maior nível é o de 300 UPC's, fixado pelo PROMORAR.

Esta tabela deve ser convertida em cruzeiros trimestralmente, multiplicando-se os valores nela estabelecidos pelo valor atual das UPC's.

TABELA DE PREÇOS E PRESTAÇÕES DE LOTES URBANIZADOS (PROMORAR)

Código	Preço		Prestação		Seguro		TAC		TOTAL	
	UPC	Cr\$	UPC	Cr\$	UPC	Cr\$	UPC	Cr\$	UPC	Cr\$
	59,95570	.	0,214053		0,032164		0,1100		0,35721	ZERO
	70,00000		0,249914		0,037548		0,1100		0,397462	
	80,00000		0,285616		0,042912		0,1100		0,38228	
	90,00000		0,321318		0,048276		0,1100		0,479594	
	100,00000		0,357020		0,053640		0,1100		0,520660	
	110,00000		0,392722		0,059004		0,1100		0,561726	
	120,00000		0,428240		0,064368		0,1100		0,602608	
	140,00000		0,499828		0,075096		0,1100		0,684924	
	170,00000		0,606934		0,091188		0,1100		0,808122	
	200,00000		0,714040		0,107280		0,1100		0,931320	
	240,00000		0,856848		0,128736		0,1100		1,095584	
	270,00000		0,963954		0,144828		0,1100		1,218782	
	300,00000		1,071060		0,160920		0,1100		1,341980	

OBS- A prestação real é obtida descontando-se do valor "TOTAL", o valor do benefício fiscal para o exercício.

Valor em UPC do benefício fiscal para 1982-83: 0,35721 = Cr\$ _____.

4.6. CALCULO DO PREÇO DOS LOTES URBANIZADOS FINANCIADOS PELO BNH/PROMORAR

4.6 - - CÁLCULO DO PREÇO DOS LOTES URBANIZADOS FINANCIADOS PELO BNH

A fixação do preço, na comercialização de lotes situados em área objeto de projeto de urbanização com recursos do BNH/PROMORAR, é da soma im portância para a Prefeitura, dadas as implicações financeiras, sociais e polí ticas que esta decisão acarreta, devendo-se ter em mente dois fatores:

- . montante dos empréstimos já contraídos pela PMS e respectivos valores de amortização, ao término do período de carência.
- .. capacidade do beneficiário final para pagamento de suas presta ções.

Da prestação do mutuário final, duas parcelas são destinadas a finalidade diversa da amortização, quais sejam:

- .valor do seguro, proporcional ao valor do financiamento.
- .Taxa de cobrança e Administração, fixa em UPC's - 0.111 UPC's

Uma vez obtido o valor da prestação do mutuário, descontam-se as duas parcelas acima para chegar-se ao valor da amortização propriamente dita

Do exposto, resulta que:

- a) dificilmente o valor total de todas as amortizações de mutuários cobrirão o valor da prestação da PMS para um dado projeto - esta afirmação é fácil de constatar observando-se as planilhas para cálculo de preço em Coutos;
- b) provavelmente haverá, em todas as áreas destinadas à legalização com fi nanciamento do PROMORAR, um ônus financeiro considerável a ser suportado pela PMS.
- c) a Prefeitura poderá repassar parte de sua responsabilidade junto ao BNH pa ra o mutuário final.

Existe, como já vimos, um benefício fiscal a ser creditado para pagamento da prestação do mutuário, fazendo com que sua prestação se reduza consideravelmente, mas existem condições para este aproveitamento:

- a) que seja pago, durante o exercício anterior ao crédito, uma prestação re ferente ao financiamento. Portanto, para crédito em 1983, do benefício fiscal, é necessário o pagamento de ao menos uma prestação em 1982.
- b) que seja pago o total das prestações até Julho do ano subsequente.

Durante o primeiro ano de cobrança de prestações, a Prefeitura de verá arcar com o ônus do benefício fiscal, uma vez que este só é creditado

no ano subsequente. Esta parcela pode ser acrescida ao custo do terreno.

Como consequência do não pagamento das prestações, referentes a um dado exercício, o mutuário perderá seu direito ao benefício fiscal.

Existe uma opção para que o mutuário final deixe de pagar suas prestações ao BNH: é fixar a prestação num valor tal que o benefício fiscal a anule, resultando que a prestação seja ZERO.

A prestação ZERO tem as seguintes vantagens:

- a) a prestação sempre é paga (pelo benefício fiscal), evitando-se que se perca o direito para o próximo exercício.
- b) evita-se a pressão das sociedades de bairro que exijam a doação dos lotes, a qual, como já vimos, é juridicamente impossível.

As desvantagens da prestação Zero são:

- a) excessivo ônus para a PMS
- b) falta de participação do mutuário na aquisição de seu bem.

Para o caso de Coutos, a prestação fixada em zero traria à PMS um ônus de cerca de 505 UPC's mensais. Multiplicando-se os encargos da Prefeitura pelo número de projetos a serem desenvolvidos, ter-se-á uma idéia, do montante de recursos que terá que desembolsar para o pagamento dos empréstimos contratados.

Sendo o valor da prestação máxima (cobertura de todos os custos dos empréstimos) incompatível com a renda média dos ocupantes dos terrenos a serem legalizados, e a prestação zero inconveniente para a Prefeitura, do ponto de vista financeiro, resta descobrir um valor de financiamento cuja prestação residual (prestação menos valor do benefício fiscal) seja adequada à renda do mutuário.

O cálculo do Valor do Financiamento a partir da prestação pode ser feito através da fórmula:

$$V_f = \frac{\text{Prestação} - \text{TCA}}{(i_p + i_s) \times 1.11}$$

sendo:

V_f = Valor do financiamento

i_p = Índice prefixado pelo BNH para cálculo da amortização

i_s = Índice prefixado para o valor do prêmio de seguro

TCA = Taxa de cobrança e Administração (0.111 UPC's)

1.11 = CES (Coeficiente de Equiparação Salarial).

O cálculo da prestação se faz, adotando-se índices prefixados pelo BNH, sendo elementos dele componentes:

$$\text{.amortização mais juros} = V_f \times i_p \times 1.11$$

$$\text{.seguros} = V_f \times i_s \times 1.11$$

$$\text{.TCA} = 0.10 \text{ UPC's} \times 1.11$$

Estes índices, para financiamento pelo prazo de 360 meses, a juros de 1% ao ano, são os seguintes:

$$i_p = 0.0032164$$

$$i_s = 0.0004833$$

Corrigidos com o fator 1.11, (CES), tornam-se os seguintes:

$$\text{.amortização mais juros} = 0.0035702$$

$$\text{.seguros} = 0.0005364$$

PREÇOS MÍNIMO E MÁXIMO PARA UM DADO LOTE

.Preço mínimo: valor da Tabela utilizada para IPTU

.Preço máximo. 300 UPC's

Dentro desta variação, permite-se a incidência, no custo de cada lote; conforme recente resolução do BNH (R-135/82):

- . Custo do terreno, acrescido das despesas relativas à sua legalização
- . Custo das benfeitorias desapropriadas de terceiros
- . Custos de infra-estrutura e urbanização
- . Valor de contribuição para o FCVS (Fundo de Compensação de Valores Salariais)
- . Custos de cartório
- . Custo de Planejamento, Administração e Fiscalização do Projeto (CPAFO)
- . Financiamento da parcela relativa ao benefício fiscal, durante o primeiro ano.

A folha anexa, preparada por esta equipe para a apuração do valor das prestações a serem pagas pelo mutuário, deve ser preenchida tendo-se em mãos os "espelhos" dos contratos do BNH.

Através deles, chega-se ao valor que engloba os custos repassáveis à população, valor este que é a soma do que se chama, no Programa, de "parcelas incidentes".

[]

AREA

[]

PROGRAMA

[]

Preenchimento

EMPRESTIMOS - BNH		PRESTAÇÕES MENSAIS (PMS)	
UPC'S	CR\$	UPC'S	CR\$
I			
N/I			
N/I			
N/I			
TOT			

Nº DE LOTES
[]

CUSTOS INCIDENTES		
DISCRIMINAÇÃO	UPC'S	CR\$
custo-terreno		
benfeitoria		
terraplanagem		
infraestrutura		
pavimentação		
agua + luz		
esgoto		
CPAFO		
adminstração BNH		
TOTAL POR LOTE		

CARÊNCIA : / / 198 PRAZO : JUROS:

VALOR DA PRESTAÇÃO DA PMS -parcela PROMORAR
 diferença subsidiada
 parcela benef. fiscal

PRESTAÇÃO DO BENEFICIARIO FINAL-DISCRIMINAÇÃO	UPC'S	CR\$
índices- amort. + juros		
seguros		
TCA		
TOTAL BRUTO		
beneficio fiscal(-)		
TOTAL		

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DO QUADRO de FIXAÇÃO DO PREÇO DE LOTE URBANIZADO

QUADRO I - Preço do metro quadrado do terreno (parcelas incidentes)

O preço do metro quadrado de terreno somente deve ser apurado nos loteamentos de terrenos irregulares. Apura-se dividindo o custo do lote, apurado no projeto, pela sua área. Os preços "incidentes" são os custos que o Chefe do Executivo resolver repassar à população, mas neste quadro apura-se o custo real

QUADRO II - PREÇO DO LOTE

Em loteamentos de lotes de tamanho invariável o preço já está previsto no projeto. Caso deva ser apurado por metro quadrado, deve-se multiplicar o preço do metro quadrado pela área.

QUADRO III - Descontos

Estes descontos se referem à parcela já paga do lote, a terceiros em áreas já loteadas, e o subsídio que o Chefe do Executivo resolver estabelecer para a comercialização. Este subsídio pode ser na base da porcentagem, para facilitar os cálculos.

QUADRO IV - Valor de benfeitoria desapropriada

Se houver no lote benfeitoria de terceiro, isto é, se o beneficiário final for inquilino, a casa deve ser indenizada ao locador e vendida ao inquilino, se a área da benfeitoria for de tamanho aproveitável.

QUADRO V - Outras despesas

Neste quadro se prevê despesas que não se referem propriamente ao custo do lote, e sim à comercialização, inclusive o financiamento do benefício fiscal para abatimento das prestações no primeiro ano.

QUADRO VI - Prestação inicial

O quadro VI se destina ao cálculo da prestação inicial, através das fórmulas estabelecidas pelo BNH.

PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL CDS

FIXAÇÃO DO PREÇO DE LOTE URBANIZADO A SER ALIENADO NAS CONDIÇÕES PREVISTAS
NAS NORMAS DE LEGALIZAÇÃO EM / / 198

QUADRO I-Preço do metro quadrado do terreno, parcelas incidentes:

	UPC's	CR\$
Custo do terreno	_____	_____
Custos de obras	_____	_____
Total por m ²	_____	_____

QUADRO II-Preço do lote (Preço do m² x área)

_____ m ²	x	_____ UPC's=	_____ UPC's (+)
_____ m ²	x	_____ Cr\$	_____ Cr\$

QUADRO III-Descontos:

	UPC's	CR\$
Parcela já paga	% _____	(-)
subsídio	% _____	(-)

QUADRO IV - valor de benfeitoria desapropriada, se houver.

_____	(+)
-------	-----

QUADRO V -Outras despesas

CPAFO	_____	(+)
DESPESAS DE CARTORIO	_____	(+)
BENEFICIO FISCAL	_____	(+)

TOTAL

QUADRO VI -Prestação inicial

Amortização + juros	_____
Seguro	_____
TCA	_____

5. LEGALIZAÇÃO ATRAVÉS DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

5. LEGALIZAÇÃO ATRAVÉS DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A concessão de direito real de uso foi apreciada no tópico 2.2.2, onde apresentamos as exigências da Lei Orgânica do Município para sua aplicação.

A Lei 3220/82 permite a contratação de concessões, independentemente de concorrência e autorização legislativa, apenas a pessoas jurídicas, mas prevê exceções por motivo de relevante interesse social e uma regulamentação do instituto por lei ordinária.

Por este motivo apresentamos a seguir um projeto de lei regulamentando a concessão de direito real de uso de lotes a pessoas reconhecidamente pobres

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, CONSIDERANDO as modificações introduzidas pela Lei 3220/82 na Lei Orgânica do Município do Salvador, quanto ao uso de bens municipais,

CONSIDERANDO que a concessão do direito real de uso de terras do Município, para fins de habitação de interesse social deve ser regulamentada em lei própria, conforme expressamente determinado no art. 13 da mesma lei,

Faço saber que a Câmara Municipal decretou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º - O Município do Salvador, outorgará concessão do direito real de uso, independentemente de concorrência, ^{e autorização legislativa} de bens imóveis de sua propriedade, para fins de edificação de moradia própria, a pessoas reconhecidamente pobres, em áreas destinadas a projeto habitacional de interesse social.

Art. 2º - Será considerado programa habitacional de interesse social a intervenção do Município no sentido de dotar a população de baixa renda, ocupante de suas terras, de garantias legais quanto à posse destes terrenos.

Parágrafo único - Não se outorgará concessão do direito real de uso nas áreas destinadas a projeto habitacional financiado pelo Banco Nacional de Habitação.

Art. 3º - Nenhuma pessoa poderá receber mais de uma concessão do direito real de uso para fins habitacionais.

Art. 4º - As concessões de direito real de uso para fins habitacionais serão outorgadas mediante contrato, por tempo indeterminado, com o encargo da construção de moradia no prazo de seis meses de sua assinatura.

Parágrafo único - Fica delegada à Coordenação de Desenvolvimento Social a competência para assinar os contratos de concessão de direito real de uso para os fins desta Lei.

Art. 5º - Os contratos de concessão de direito real de uso serão resolvidos se outra destinação que não a residencial for dada ao imóvel, e se forem transfêridos, a qualquer título, sem prévia e expressa autorização da Prefeitura.

Parágrafo único - No caso de rescisão contratual por inobservância das condições, por parte do concessionário, o imóvel será retomado pela Prefeitura, independentemente de in-

dependentemente de indenização por suas benfeitorias.

Art. 6º -Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em

ANEXO I - LEGISLAÇÃO

R/BNH 135/82

.Lei Orgânica do Município (Lei 3220/82)

terça-feira
20 de setembro de 1952

PREFEITURA MUNICIPAL

ATOS DO PODER LEGISLATIVO

LEI N.º 3.218/52

Autoriza o Chefe do Poder Executivo a permitir a área do terreno de domínio do Município e de outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA,

Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL decretou e eu sancionei a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a celebrar contrato de permissão da área do terreno de propriedade do Município do Salvador, situada na Avenida da Ilhação da Av. Luiz Viana Filho com a Av. Otávio Mangabeira, no STIEP, pertencente à Direção por terreno do Clube Cinástico, à esquerda, por terreno de Instituição Perfeita Libertada, no sub-districto da Amareline, medindo 600,00m² (seiscientos metros quadrados) pelos lotes de terreno n.ºs 63 e 64, da quadra 16, do Loteamento Parque Cruz Agular, no Vale das Pedrinhas, sub-districto da Brossa, com a área total de 551,00m² (quinhentos e cinquenta e um metros quadrados), com benfeitorias e acessos, de propriedade de JOSÉ FRANCISCO DO NASCIMENTO.

Art. 2º - Esta Lei entrará em vigor no data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

CAMAROTE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 27 de setembro de 1952.

KENAN PALMEIRO
Prefeito

Secretário de Urbanismo e Obras Públicas

LEI N.º 3.220/52

"Modifica e dá nova redação à Lei nº 2313, de 07 de Junho de 1971 (Lei Orgânica do Município)".

O PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, CAPITAL DO ESTADO DA BAHIA, Faço saber que a CÂMARA MUNICIPAL decretou e eu sancionei a seguinte Lei:

Art. 1º - A Lei nº 2313, de 07 de Junho de 1971 (Lei Orgânica do Município) passa a vigorar com a redação seguinte:

TÍTULO I

Do Município

CAPÍTULO I

Disposições Preliminares

Art. 1º - O Município do Salvador, parte integrante do Estado da Bahia, reger-se-á por esta Lei Orgânica e pelas leis que adotar, regidas pelos princípios constitucionais.

Art. 2º - O Município do Salvador dividir-se-á em distritos, no termo lei estadual.

Art. 3º - Para fins administrativos, os distritos poderão ser divididos em sub-districtos e estes em bairros.

Art. 4º - São poderes do Município, independentes e harmônicos, o Legislativo e o Executivo.

Art. 5º - Compete ao Chefe do Poder Executivo, no âmbito de sua competência, a execução das leis, decretos e resolucões, bem como a administração geral do Município, ficando subordinado ao Conselho Municipal de Administração.

Art. 6º - A sede do Município é a Cidade do Salvador.

Art. 7º - São símbolos do Município os atualmente em vigor e os que forem adotados por lei.

TÍTULO II

Do Município

Art. 8º - O Município poderá celebrar contratos, desde que não prejudique o interesse público.

- I - estabelecer a receita e fixar a despesa;
- II - decretar e arrecadar tributos, fixar e cobrar preços e aplicar suas rendas;
- III - fixar tarifas;
- IV - estabelecer e impor penalidades por infração de suas leis e regulamentos;
- V - adquirir bens, inclusive através de desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou interesse social;
- VI - dispor sobre administração, utilização e alienação de seus bens;
- VII - exercer o poder de polícia administrativa, bem como organizar e manter os serviços de fiscalização necessários ao seu exercício;
- VIII - dispor sobre concessão, permissão, cessão e autorização de uso de seus bens e de serviços públicos locais;
- IX - dispor sobre a organização e a execução de seus serviços públicos;
- X - estabelecer o Plano Diretor do Município;
- XI - celebrar convênios para execução de suas leis ou serviços;
- XII - estabelecer serviços administrativos necessários aos seus serviços;
- XIII - estabelecer normas de edificação, de loteamento, de desmembramento, de arrendamento e de arrendamento urbano, levando em consideração as limitações urbanísticas convenientes à ordenação de seu território;
- XIV - regulamentar a utilização de logradouros públicos;
- XV - regulamentar a utilização, pelos veículos, dos logradouros públicos, especialmente nas áreas urbanas, cabendo-lhes:
 - a) determinar o itinerário, os pontos iniciais, paradas e terminais dos transportes coletivos municipais;
 - b) fixar os locais de estacionamento de táxis;
 - c) fixar locais para estacionamento de veículos, inclusive em áreas de interesse turístico e de lazer;
 - d) conceder, permitir ou autorizar serviços de transportes coletivos e de táxis e fixar as respectivas tarifas;
 - e) fixar e sinalizar os limites das zonas de trânsito e de trânsito e tráfego em condições especiais;
 - f) disciplinar os serviços de carga e descarga e fixar os tipos, dimensões e tons das placas para veículos e dos que circulem em vias públicas municipais;
- XVI - sinalizar as vias urbanas e as estradas municipais, bem como regulamentar e fiscalizar a sua utilização;
- XVII - prover sobre a limpeza das vias e logradouros públicos, da leta, renovação, destino e aproveitamento do lixo e de outros resíduos de qualquer natureza;
- XVIII - ordenar as atividades urbanas, fixando condições e horários para funcionamento de estabelecimentos industriais, comerciais e de prestação de serviços;
- XIX - dispor sobre o serviço funerário e de cemitérios, cabendo ao Município a administração dos locais públicos e fiscalizando os pertencentes a entidades privadas;
- XX - regulamentar, autorizar e fiscalizar a fixação de cartazes e anúncios, feixas, outdoors, bem como a utilização de quaisquer outros meios de publicidade e propaganda, nos locais sujeitos ao poder de polícia municipal;
- XXI - dispor sobre depósito e guarda de animais, bem como a fiscalização municipal;
- XXII - dispor sobre registro, vacinação e captura de animais;
- XXIII - disciplinar e fiscalizar as atividades relacionadas com a exploração de mercados, feiras e mercados;
- XXIV - prover sobre o fornecimento de iluminação das vias e logradouros do Município e galerias de águas pluviais;
- XXV - estabelecer normas sobre prevenção e extinção de incêndios;
- XXVI - regulamentar e fiscalizar jogos esportivos, recreativos e de divertimento públicos, observadas as prescrições de lei;
- XXVII - conceder e renovar a licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, comerciais e de prestação de serviços, bem como a licença para funcionamento de estabelecimentos em decorrência do exercício de seu poder de polícia;
- XXVIII - conceder licença para exercício de comércio ambulante e de balancete;
- XXIX - prover sobre a denominação, numeração e sinalização de logradouros públicos;
- XXX - aceitar legados, doações e heranças;
- XXXI - fiscalizar as atividades esportivas, bem como a utilização de instalações esportivas e de lazer;

II - Desde a posse:

- a) ser proprietário ou diretor de empresa que goze de favor decorrente de contrato ou pessoa jurídica de direito público ou nela exercer função remunerada;
- b) ocupar, na área municipal, cargo, função ou emprego de que seja desafiado;
- c) patrocinar causa em que seja interessada qualquer das entidades a que se refere a alínea "a" do inciso I deste artigo;
- d) estabelecer domicílio fora do Município durante o exercício do mandato;
- e) exercer outro cargo eletivo federal, estadual ou municipal.

Art. 21 - A infulcência de qualquer das embições do artigo anterior importa na perda do mandato, a ser decretada pela Câmara, através de voto de 2/3 (dois terços) dos seus membros, por iniciativa do Prefeito, da Mesa da Câmara, de qualquer Vereador ou, ainda, pelo Judiciário, a requerimento do Suplente.

Art. 22 - Perderá ainda o mandato o Vereador que deixar de comparecer, em cada sessão legislativa anual, à terça parte das sessões ordinárias da Câmara Municipal, salvo por motivo de doença comprovada, ou cessa ou missão autorizada pela edilidade, ou, ainda, deixar de comparecer a 5 (cinco) sessões extraordinárias convocadas pelo Prefeito, por escrito e mediante recibo de recebimento, para apreciação de matéria urgente, assegurada ampla defesa, em ambos os casos.

Art. 23 - Nos casos de morte, renúncia ou nos previstos em Lei, a extinção do mandato de Vereador será declarada pelo Presidente da Câmara, na primeira sessão após a comprovação do ato extintivo, cabendo ao suplente, com direito à vaga, cotê-la ao Judiciário, se ocorrer cassação do Presidente.

Art. 24 - Suspender-se-á o exercício do mandato de Vereador:

- I - pela sentença definitiva transitada em julgado;
- II - pela decretação de prisão preventiva.

Art. 25 - A Câmara poderá cassar o mandato do Vereador que:

- I - proceder de modo incompatível com o decoro parlamentar;
- II - utilizar-se do mandato para a prática de atos de corrupção ou de improbidade administrativa;
- III - incidir em qualquer das proibições do art. 20.

§ 1º - O processo de cassação do mandato de Vereador é estabelecido em lei federal.

§ 2º - O Presidente da Câmara afastará de suas funções o Vereador acusado, desde que a denúncia seja recebida pela maioria absoluta da Câmara.

Art. 26 - Não perderá o mandato o Vereador investido na função de Prefeito, Secretário do Município ou quando licenciado por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias por motivo de doença ou para tratar de interesses particulares.

Art. 27 - A renúncia de Vereador far-se-á por comunicação escrita, com firma reconhecida, dirigida à Câmara, tomando-se efetiva com a sua transcrição na ata da sessão em que for lida.

Parágrafo Único - Correrá a renúncia tácita a mandato do Vereador que não prestar compromisso dentro de 30 (trinta) dias da instalação da legislatura, e do suplente que, em igual prazo, não atender à convocação da Mesa, salvo prorrogação concedida pela Câmara.

Art. 28 - Convocar-se-á suplente nos casos de renúncia ou morte, investitura na função de Prefeito ou de Secretário do Município ou quando licenciado por período igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias por motivo de doença, ou para, sem remuneração, tratar de interesses particulares.

SEÇÃO III

Da Competência

Art. 29 - Compete à Câmara:

I - Privativamente:

- a) eleger a Mesa, bem como destituí-la na forma regimental;
- b) votar o Regimento Interno;
- c) propor projetos de Lei que criem, alterem ou extingam cargos de seus serviços e fixem os respectivos vencimentos;
- d) prorrogar as sessões;
- e) conceder licença aos Vereadores e declarar, nos casos previstos nesta Lei, a perda dos respectivos mandatos;

f) tomar e julgar as contas do Prefeito;

g) fixar os subsídios dos Vereadores, do Prefeito, do Chefe da Casa Civil, dos Secretários e do Procurador Geral, observados os limites previstos em lei;

h) conceder licença ao Prefeito para ausentar-se do Município, por não mais de 20 (vinte) dias;

i) convocar os Secretários do Município ou titular de entidades da administração descentralizada para prestarem informações sobre assuntos referentes à administração, especificando a natureza e finalidade, de acordo com a autoridade competente, dentro dos 20 (vinte) dias subsequentes, dia e hora para o comparecimento;

j) aprovar convênios para realização de obras ou serviços

de interesse local e autorizar consórcio com outros Municípios;

k) designar comissões de Vereadores, para procederem a inquirição sobre fato determinado e do interesse do Município sempre que o requerer a maioria absoluta de seus membros;

l) deliberar, através de resoluções, sobre assuntos de sua economia interna, e, por meio de decretos legislativos, nos demais casos de sua competência;

m) julgar o Prefeito e os Vereadores, nos casos previstos em lei;

n) apreciar vetos;

o) representar perante os Poderes Públicos do Estado ou da União.

II - Com a sanção do Prefeito, deliberar especialmente sobre:

a) Orçamento e abertura de créditos adicionais;

b) operações de crédito;

c) tributos, arrecadação e distribuição de rendas;

d) criação, extinção de cargos públicos e fixação dos respectivos vencimentos e vantagens;

e) planos gerais e programas financeiros;

f) alienação de bens imóveis;

g) autorizar a concessão de bens e serviços públicos;

h) isenções de tributos e de outros benefícios fiscais;

i) divisão territorial do Município;

j) alteração da estrutura organizacional da administração municipal;

k) denominação de próprios, vias e logradouros públicos.

SEÇÃO IV

Da Instalação e do Funcionamento

Art. 30 - A Legislatura terá a duração de 4 (quatro) anos, devendo a Câmara reunir-se, anualmente, em período legislativo ordinário, durante 8 (oito) meses, de 10 de março a 30 de junho e de 19 de agosto a 30 de novembro, a partir da próxima Legislatura.

§ 1º - Independentemente de convocação, no dia 10 de março de cada ano, instalar-se-á a sessão legislativa ordinária, quando o Prefeito fará a leitura das Mensagens.

§ 2º - A Câmara elegerá a 31 de janeiro a Mesa Executiva, composta de 01 Presidente, 02 Vice Presidentes e 03 Secretários para o mandato de dois anos, proibida a reeleição de qualquer de seus membros.

§ 3º - A eleição da Mesa será realizada sempre com a presença, pelo menos, de 2/3 (dois terços) dos Vereadores que compareçam à Câmara.

§ 4º - No caso de empate na votação para os cargos da Mesa, proceder-se-á a novo escrutínio e, permanecendo inalterada a situação, será proclamado eleito o candidato mais idoso.

Art. 31 - Na composição das Comissões Permanentes atender-se-á, tanto quanto possível, a representação proporcional dos partidos políticos.

Parágrafo Único - Nenhum Vereador poderá fazer parte de mais de 02 (duas) comissões.

Art. 32 - As sessões da Câmara serão públicas, salvo quando ocorrer motivo relevante reconhecido pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

Parágrafo Único - Será secreta a votação, nos seguintes casos:

- I - julgamento do Prefeito e Vereadores;
- II - deliberação sobre projetos vetados e contas do Prefeito;
- III - eleição da Mesa.

Art. 33 - As sessões serão realizadas no Paço Municipal nos dias úteis estabelecidos no Regimento Interno da Câmara, só podendo ser instaladas com a presença de, no mínimo, 1/3 (um terço) do colegiado.

§ 1º - Reputar-se-á nula a sessão que se realizar em desacordo com as exigências deste artigo.

§ 2º - As deliberações da Câmara, excetuando os casos previstos nesta Lei, serão tomadas por voto majoritário, presente a maioria absoluta dos Vereadores.

§ 3º - Os atos da Câmara deverão ser publicados em órgão oficial.

Art. 34 - Soante pelo voto de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara, considerar-se aprovadas as deliberações sobre:

- I - projetos vetados;
- II - aquisição de bens por doação, com encargos;
- III - suspensão, extinção ou exclusão de crédito tributário;
- IV - mudança do local de funcionamento da Câmara, comprovado o impedimento de acesso a recinto do Paço Municipal;
- V - modificação territorial do Município;
- VI - cassação do mandato de Vereador;

XII - solicitar à Câmara licença para ausentar-se do Município por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou para afastar-se do cargo por motivo de moléstia;

XIII - aceitar e receber legados, doações e heranças, salvo quando se tratar de doação com encargos que dependerá de autorização legislativa;

XIV - praticar quaisquer atos de interesse do Município que não sejam reservados à competência da Câmara.

Art. 46 - O Prefeito exercerá posse perante o Governador do Estado;

Art. 47 - O substituto eventual do Prefeito é nomeado pelo Governador do Estado, que poderá destituí-lo livremente.

Art. 48 - O Prefeito perderá o cargo nos seguintes casos:

- I - exoneração;
- II - perda dos direitos políticos;
- III - não prestação de contas de sua administração, nos termos da lei.

SEÇÃO II

Do Chefe da Casa Civil, dos Secretários e do Procurador Geral

Art. 49 - Junto ao Prefeito, como órgão de coordenação e representação, funcionará a Casa Civil dirigida por um Chefe que terá diretas prerrogativas de Secretário.

Art. 50 - Ao Chefe da Casa Civil compete:

I - assessorar direta e imediatamente o Prefeito, no desempenho de suas atribuições e, em especial, nos assuntos referentes à administração em geral;

II - promover a divulgação dos atos e atividades da administração municipal;

III - acompanhar a tramitação de projetos de lei na Câmara Municipal e a participação das Secretarias e demais órgãos de administração que se refere aos projetos de lei submetidos à sanção do Prefeito.

Art. 51 - Os Secretários do Município, o Chefe da Casa Civil e o Procurador Geral são auxiliares diretos da confiança do Prefeito, sendo responsáveis pelos atos que praticarem ou referendarem, no exercício do cargo.

§ 1º - Poderão exercer os cargos indicados neste artigo os brasileiros no gozo de seus direitos civis e políticos, que farão declaração pública de bens, no ato da posse e no término do exercício do cargo.

§ 2º - O Procurador Geral será nomeado dentre Bacharéis em Direito inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, de notório saber jurídico e reputação ilibada.

Art. 52 - Compete ao Secretário:

I - supervisionar, coordenar, orientar, dirigir e fazer executar os serviços de sua Secretaria, de acordo com o planejamento geral da administração;

II - referendar atos do Prefeito relacionados com a Secretaria respectiva;

III - expedir instruções para execução das leis e regulamentos;

IV - apresentar proposta parcial para elaboração da lei de orçamentos, até o dia 31 de janeiro, relatório dos serviços de sua Secretaria;

V - comparecer à Câmara, dentro de 20 (vinte) dias, quando convocado para prestar informações;

VI - delegar atribuições aos seus subordinados.

Art. 53 - Ao Procurador Geral compete, dentre outras atribuições que a lei determinar:

I - dirigir e supervisionar os serviços da Procuradoria Geral;

II - emitir parecer sobre questões jurídicas, em processos submetidos a seu exame;

III - prestar assistência jurídica ao Executivo Municipal;

IV - defender e representar, em juízo ou fora dele, a Fazenda Municipal.

TÍTULO III

Da Administração Municipal

CAPÍTULO I

Dos Atos Administrativos

Art. 54 - Os atos administrativos observarão as prescrições constitucionais, o disposto nesta lei e as normas legais pertinentes.

Art. 55 - Os atos e resoluções da Administração produzirão efeitos quando publicados em órgão oficial.

Art. 56 - O Município terá os livros que forem necessários ao desempenho de suas atividades.

Art. 57 - O Município responderá civilmente por danos que os funcionários, nessa qualidade, cometerem a terceiros, quando agir em nome do Município, sem a observância das prescrições que resultarem de atos ou procedimentos legais.

Art. 58 - As compras, obras e serviços serão realizados, com

tratados e adquiridos mediante licitação, observadas as normas de direito financeiro que lhes forem aplicáveis.

Art. 59 - A autorização e a permissão de uso de bens públicos para a execução de serviços públicos, bem como a cessão de uso de bens públicos de direito público dependerão de ato unilateral do Prefeito, ressalvadas as exceções previstas em lei, de autorização legislativa para a cessão de uso de bens a entidades de direito privado e a concessão de uso de bens e de exploração de serviços públicos, sendo esta última se efetivará mediante contrato, precedido de concorrência pública.

§ 1º - Serão nulas de pleno direito as permissões, concessões, autorizações e concessões feitas em desacordo com o disposto neste artigo.

§ 2º - Os serviços permitidos, concedidos ou autorizados ficam sujeitos à regulamentação e fiscalização do Município, obrigando os respectivos permissionários, concessionários ou autorizados a mantê-los em condições de atenderem às necessidades dos usuários.

§ 3º - O Município retomará os bens ou serviços alienados neste artigo, quando utilizados ou executados em desacordo com o respectivo ato ou contrato.

Art. 60 - O Município, mediante autorização legislativa, poderá contratar empréstimos, com observância aos limites previstos na Constituição Federal.

CAPÍTULO II

Do Planejamento Urbano e das Obras Públicas

Art. 61 - O Município terá aprovado por lei o seu plano diretor, ao qual se ajustarão as edificações, os planos urbanísticos e os loteamentos, tendo-se em vista a sua articulação com o sistema viário da Cidade, o ordenamento urbano, os serviços públicos locais e o que se relacionar com o interesse coletivo.

Art. 62 - O Município elaborará as normas a serem observadas no planejamento urbano, na ordenação e ocupação do solo, nas edificações e nos loteamentos, fiscalizando o cumprimento dos projetos aprovados no atendimento aos requisitos da técnica, localização, alinhamento, estética, segurança e harmonia com o plano urbanístico.

Art. 63 - A execução de obra pública deverá ser precedida, sem prejuízo de projeto elaborado e aprovado segundo normas técnicas adequadas,

CAPÍTULO III

Dos Servidores Municipais

Art. 64 - O Município estabelecerá em lei o regime jurídico de seus funcionários e dos servidores admitidos em serviços de caráter temporário ou contratados para funções de natureza técnica especializada, observados os princípios constitucionais, assegurando-lhes, entre outros, as seguintes vantagens:

- I - férias anuais;
- II - licença para tratamento de saúde; para tratamento de interesse particular; licença à servidora gestante e licença especial;
- III - gratificação adicional por tempo de serviço;
- IV - salário família por dependente;
- V - readaptação;
- VI - aposentadoria por invalidez permanente, voluntária e com pulsória;
- VII - reversão do aposentado;
- VIII - assistência médica e previdenciária, compreendendo:
 - a) - amparo à invalidez;
 - b) - amparo à velhice;
 - c) - pensão;
 - d) - auxílio reclusão;
 - e) - pecúlio;
 - f) - auxílio natalidade;
 - g) - assistência social;
- IX - salário-férias;
- X - estabilidade econômica;
- XI - auxílio doença;
- XII - auxílio educação, extensivo aos dependentes.

Art. 65 - A primeira investidura em cargo público dependerá de aprovação prévia, em concurso público de provas ou de provas e títulos, salvo os casos indicados em lei.

Parágrafo Único - Prescindirá de concurso a nomeação para cargos em comissão, assim declarados em lei, de livre nomeação e exoneração.

Art. 66 - Não será admitida vinculação ou equiparação de qualquer natureza para efeito de retribuição do pessoal de serviço de qual respectivo o princípio da isonomia para os cargos que tenham idênticas prerrogativas e equivalência de atribuições.

Art. 67 - Nenhum servidor público perceberá vencimento ou salário inferior ao salário mínimo vigente no Município.

§ 1º - Os proventos e renda mensal da inatividade serão compreendidos nos proventos e rendas em que forem majorados os proventos e salários dos servidores municipais.

§ 2º - O reajustamento dos proventos e da renda mensal da inatividade deverá ser efetuado de modo que a parcela correspondente ao vencimento ou salário do servidor, que serviu de base de cálculo para

DIÁRIO OFICIAL

ção, não seja nunca inferior ao salário mínimo vigente no Município.

Art. 68 - É vedada a acumulação remunerada, observadas as disposições constitucionais a respeito.

Art. 69 - O Município observará os limites de remuneração estabelecidos para os seus servidores, em legislação federal.

Art. 70 - O tempo de serviço público prestado à União, Estado, e suas autarquias será contado para todos os fins.

Parágrafo Único - Nos casos de acumulação legalmente permitida computará o tempo de serviço prestado a qualquer outra entidade para obtenção de vantagens cumulativas.

Art. 71 - Nenhuma servidor municipal, qualquer que seja o cargo que exerce, poderá contratar com o Município, salvo se o contrato for de assistência técnica, ou tenha caráter de assistência social do serviço público.

Art. 72 - A Câmara Municipal somente poderá admitir servidores em concurso público de provas, ou de provas e títulos, após a aprovação dos cargos respectivos, por lei aprovada pela maioria absoluta dos membros.

Art. 73 - A Lei a que se refere o Artigo será votada em dois turnos, com intervalo mínimo de quarenta e oito horas entre eles.

Art. 74 - Os projetos de lei de que trata este Artigo e o Projeto de Lei anterior somente serão admitidas quando de qualquer forma em conformidade com as despesas ou o número de cargos previstos, quando assinadas pelo Prefeito, no mínimo, dos leitores.

TÍTULO IV

Das Finanças Municipais

CAPÍTULO I

Do Sistema Tributário

Art. 73 - O sistema tributário municipal consiste-se de impostos, contribuições de melhoria, observadas as disposições constitucionais, lei complementar e a legislação tributária municipal.

Art. 74 - Compete ao Município, decretar e arrecadar:

- I - Impostos sobre:
 - a) - propriedade predial e territorial urbana;
 - b) - serviço de qualquer natureza.

- II - Taxas:
 - a) - pelo exercício regular do poder de polícia;
 - b) - pela utilização de serviços públicos de sua atribuição, específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição.

III - Contribuição de melhoria dos proprietários de imóveis valorizados pelas obras públicas que os beneficiarem.

§ 1º - Para cobrança das taxas, não se poderá tomar como base o valor que tenha servido para a incidência de imposto.

§ 2º - A contribuição de melhoria não poderá ser exigida em limites superiores à despesa realizada, nem ao acréscimo de valor que da obra decorrer para o imóvel beneficiado;

II - dos terrenos, com construção, de valor venal até 20 (vinte) salários mínimos do Município;

III - dos terrenos, com construção, de valor venal até 60 (sessenta) salários mínimos do Município.

Parágrafo Único - Cabem ainda ao Município os tributos e os recursos que lhe sejam conferidos pela União ou pelo Estado.

Art. 75 - É vedado ao Município:
I - instituir ou majorar tributo sem que a lei o estabeleça, ou em cada exercício, sem que a lei que o houver instituído ou alterado esteja em vigor antes do início do exercício financeiro;

II - estabelecer limitações ao tráfego, no território do Município, por motivo de arrecadação de tributo intermunicipal;

III - decretar ou estabelecer contrato ou convenção de qualquer natureza quanto à incidência diversa da estabelecida na lei tributária municipal;

IV - criar imposto sobre:
a) - patrimônio, renda ou serviços da União, Estado e de outros Municípios;

b) - patrimônio, renda ou serviços de partidos políticos, de instituições de educação e de assistência social, observados os requisitos previstos em leis;

c) - empregos de qualquer culto;

d) - livros, jornais e periódicos, assim como o papel destinado à sua impressão.

§ 1º - O disposto na letra 'a' do inciso IV é extensivo às entidades que se refere ao patrimônio, renda ou serviços vinculados às finalidades essenciais, ou delas decorrentes.

§ 2º - A isenção não se estende aos serviços públicos quando destinados ao atendimento de necessidades essenciais, tendo como fim principal corrente, permanente ou assistencial, nos limites de sua competência.

Art. 76 - Não será concedida, em qualquer hipótese, isenção:

I - por prazo superior a quatro (4) anos, salvo os casos previstos no Código Tributário;

II - de caráter pessoal;

III - de taxas de serviços públicos e de contribuição de melhoria.

Art. 77 - A isenção, ainda quando prevista em contrato, decorrerá sempre de lei.

Art. 78 - Nenhuma pessoa física ou jurídica poderá gozar de favor fiscal senão em virtude de lei fundada em razão de ordem pública ou de interesse do Município e desde que não esteja em débito com a Fazenda Pública Municipal.

Art. 79 - A responsabilidade pelo crédito tributário poderá ser atribuída a pessoa física ou jurídica e às entidades beneficiadas, por fraude ou isenção, vinculadas ao fato gerador da respectiva obrigação, desde que o contribuinte direto não comprove o pagamento do tributo.

Art. 80 - Ninguém será obrigado ao pagamento de qualquer tributo que dependa de lançamento, sem que tenha sido previamente notificado pela forma que a lei indicar.

Art. 81 - Os prazos para reclamação de lançamento e interposição de recursos serão obrigatoriamente previstos nas leis tributárias.

CAPÍTULO II

Da Receita

Art. 82 - A receita pública é constituída de todos os tributos rendas diversas, preço público e créditos de qualquer natureza, de acordo com as legislações federal e municipal em vigor.

Art. 83 - A fixação dos preços públicos será feita pelo Prefeito, através de decreto e serão cobrados:

- I - pelos serviços de natureza industrial, comercial e civil, prestados pelo Município;
- II - pelo uso de bens do Município e prestação de serviços públicos.

Parágrafo Único - Os preços fixados para serviços públicos deverão cobrir os respectivos custos.

Art. 84 - É vedada, salvo disposição constitucional, a vinculação de receita proveniente de qualquer tributo municipal a determinado órgão, fundo ou despesa.

Art. 85 - Independente de lei especial, fica autorizada a criação de crédito tributário nos casos de desapropriação.

CAPÍTULO III

Da Despesa

Art. 86 - A despesa pública obedecerá à Lei de Orçamento. Parágrafo Único - As despesas de capital obedecerão a orçamento plurianual de investimento.

Art. 87 - Nenhuma despesa poderá ser realizada sem a existência de crédito que a comporte.

Art. 88 - A despesa de pessoal do Município não poderá exceder os limites que foram estabelecidos em legislação federal.

Art. 89 - Nenhuma lei que crie ou aumente despesa será sancionada sem que dela conste a indicação de recursos para atender aos respectivos encargos.

CAPÍTULO IV

Do Orçamento

Art. 90 - A Lei do Orçamento conterá a discriminação da receita e despesa, de forma a evidenciar a política econômica-financeira e o progresso de trabalho do Governo Municipal, observadas as disposições constitucionais e as normas gerais de direito financeiro.

Art. 91 - Não será objeto de deliberação emenda de que decorra aumento de despesa.

Art. 92 - Ao Poder Executivo será facultado enviar emenda à Câmara Municipal propondo modificação do projeto orçamentário, desde que não esteja concluída a votação da parte cuja alteração e proposta.

Art. 93 - As operações de crédito por antecipação de receita, autorizadas na Lei de Orçamento anual, não poderão exceder a metade do total da receita estabelecida para o exercício financeiro, e serão obrigatoriamente liquidadas até 30 (trinta) dias depois do encerramento do exercício.

Parágrafo Único - A lei que autorizar operação de crédito, ou ser liquidada em exercício financeiro subsequente, fixará, entre outros, a dotação a ser utilizada no orçamento anual, destinadas a amortização de juros, amortização e resgate.

Art. 94 - O projeto de Lei do Orçamento anual será encaminhado ao Prefeito da Câmara Municipal até 20 de agosto, e sua decretação ocorrerá dentro de 30 dias, a contar do dia de entrega para sanção, será promulgada em conformidade com a lei.

CAPÍTULO V

Da Contabilidade

Art. 95 - O Município manterá serviço de contabilidade, de acordo com as normas gerais de direito financeiro.

Art. 96 - O serviço de contabilidade será organizado de forma segura:

- I - o acompanhamento da execução orçamentária;
- II - o conhecimento da composição patrimonial;
- III - o conhecimento da situação, perante a Fazenda Municipal, de bens, de qualquer modo, arrecadados receitas, efetivos despesas, alíquotas ou quaisquer bens a ela pertencentes ou confiados;
- IV - o levantamento do balanço e dos quadros demonstrativos e interpretação dos resultados econômicos;
- V - a determinação dos custos dos serviços industriais.

Parágrafo Único - O serviço de contabilidade fará o controle dos direitos e obrigações, de ajustes e contratos em que a Prefeitura for parte.

CAPÍTULO VI

Fiscalização Financeira e Orçamentária

Art. 97 - A fiscalização financeira e orçamentária do Município será exercida mediante controle externo da Câmara Municipal e do Poder Executivo.

Art. 98 - O controle externo será exercido com o auxílio do Conselho das Contas dos Municípios ou de órgão a que for atribuída essa função, e compreenderá:

- I - a apreciação das contas do exercício financeiro apresentada pelo Prefeito e pela Mesa da Câmara;
- II - acompanhamento das atividades financeiras e orçamentárias do Município;
- III - julgamento da regularidade das contas dos administradores e seus responsáveis por bens e valores públicos.

Parágrafo Único - Para os efeitos deste artigo, o Prefeito será o Conselho de Contas dos Municípios ou órgão a que for atribuída a competência, até 30 de abril do exercício seguinte, as suas contas e as da Câmara, apresentadas pela Mesa, devendo estas serem encaminhadas até o dia 19 de março.

Art. 99 - O Poder Executivo manterá sistema de controle interno em lei, visando a:

- I - criar condições indispensáveis para a eficácia do controle para assegurar regularidade à realização da receita e da despesa;
- II - acompanhar a execução de programas de trabalho e do orçamento;
- III - avaliar os resultados alcançados pelos administradores e aplicar a execução dos contratos.

CAPÍTULO VII

Das Contas dos Responsáveis

Art. 100 - Estão sujeitos à prestação de contas:

- I - o Prefeito;
- II - a Mesa da Câmara;
- III - os dirigentes de entidades da administração descentralizada;
- IV - os demais responsáveis por bens e valores pertencentes ao Município;
- V - os responsáveis pelas entidades privadas que recebem subsídios.

Art. 101 - A prestação de contas será feita nos prazos e formas seguintes:

- I - do Prefeito, até 30 de abril do exercício seguinte;
- II - da Mesa da Câmara, até 19 de março do exercício seguinte, encaminhando-a ao Prefeito;
- III - dos dirigentes das entidades da administração descentralizada (sessenta) dias após o encerramento do exercício, perante o Prefeito a que se encontra vinculada a entidade;
- IV - dos demais responsáveis, nos prazos estabelecidos em lei.

Parágrafo Único - Quando se verificar que determinada conta apresentada ou se ocorrer irregularidade de que resulte prejuízo ao Município, serão tomadas as providências imediatas para assegurar sua regularização na forma da legislação aplicável.

TÍTULO V

Da Fazenda Pública

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 102 - A Fazenda Pública será representada, em Juízo ou fora dele, pela Procuradoria Geral do Município, na forma que a lei determinar.

Art. 103 - Aplica-se aos Procuradores do Município além do estabelecido municipal, as normas federais reguladoras do exercício profissional.

Art. 104 - O Procurador do Município não poderá celebrar ou transferir as atribuições de representante da Fazenda Pública, nos termos do art. 110, parágrafo único, da Constituição Federal, sem a autorização expressa do Prefeito, salvo nos executivos fiscais, até 20 (vinte) dias

anos mínimos, a critério do Procurador Geral, e nos dissídios Arbitrários.

Art. 105 - A dívida ativa será cobrada e supervisionada pela Procuradoria Geral.

Art. 106 - Decorridos 30 (trinta) dias do vencimento do prazo para pagamento do crédito tributário, proceder-se-á à inscrição da dívida ativa, que será encaminhada, nos 10 (dez) dias subsequentes, à Procuradoria Geral, para fins de cobrança.

Parágrafo Único - Inscrição a dívida ativa será permitida o recebimento mediante guia, expedida pela Procuradoria Geral ou pelo Cartório da execução, devidamente visada por um dos Procuradores.

TÍTULO VI

Disposições Finais e Transitórias

Art. 107 - Nos casos omissos aplicar-se-á, no que couber, a legislação federal e a estadual.

Art. 108 - Deverá ser adaptada a esta Lei, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, toda a legislação codificada do Município.

Art. 109 - Poderá a lei instituir para determinados cargos ou funções, o regime de tempo integral e de dedicação exclusiva com remuneração nunca superior a 150% (cento e cinquenta por cento) sobre o respectivo vencimento ou salário.

Art. 110 - O Município celebrará, através de seu órgão previdenciário, convênio com entidades públicas de financiamento para construção de habitações destinadas a servidores que não possuam casa própria.

Parágrafo Único - Para esse efeito, serão reservadas áreas de terreno do patrimônio municipal.

Art. 111 - O Município comemorará a data da fundação da Cidade.

Art. 112 - Toda a legislação federal que dispõe ou venha a dispor sobre imóveis será aplicada, no que couber, aos bens municipais.

Art. 113 - Fica revogado o inciso III do art. 145, da Lei nº 403, de 10 de agosto de 1953, com a redação que lhe foi dada pelo art. 69 da Lei nº 2715, de 12 de agosto de 1975.

§ 10 - Em decorrência da revogação de que trata o artigo, o valor da gratificação de representação por exercício de cargo em comissão fica, nos limites estabelecidos no art. 79 da Lei nº 2715/75, incorporada ao vencimento fixado para o nível de situação do respectivo cargo em comissão.

§ 20 - A disposição do artigo também se aplica às entidades da administração descentralizada, incorporando-se, em consequência, o valor da gratificação a que se refere o inciso mencionado aos vencimentos dos respectivos cargos em comissão, inclusive a que diz respeito aos cargos de dirigentes das referidas entidades.

Art. 114 - A legislação a ser iniciada em 1983 terá a duração de 6 (seis) anos, conforme dispositivos constitucionais.

Art. 29 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 30 - Revogam-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DO SALVADOR, em 27 de setembro de 1982.

[Assinatura]
KRYAN BALEEIRO
Prefeito

[Assinatura]
ALMIR FERREIRA DA SILVA
Secretário de Finanças

[Assinatura]
EDUARDO FAUSTO BARRETO
Secretário de Administração

[Assinatura]
ARCAÍDO VARELA
Secretário de Urbanismo e Obras Públicas

[Assinatura]
EDISON TELLEZ BARROSA
Secretário Municipal de Saúde e Assistência Social

[Assinatura]
ANTÔNIO DOMINGUES CHAVES FREZA
Secretário de Serviços Públicos

[Assinatura]
JOALDO FERRIGUES DE FIDELINO BARROSA
Secretário de Transportes Urbanos

[Assinatura]
ANTÔNIO FÁBIO CANTAS
Secretário Municipal de Educação e Cultura

Secretaria de Finanças

DEPARTAMENTO FINANCEIRO DO SR. SECRETÁRIO
SERVIÇO GERAL DE ADMINISTRAÇÃO
27.9.82.

- CORREIO**
10654/82 - HELENA CRESCEIRA DE OLIVEIRA
11569/82 - BARBARA MARIA DOS SANTOS
11461/82 - HELENA DE AMÉLIA COSTA
10469/82 - ANÍLIA CARVALHO DE LIMA
10038/81 - JANE DOS SANTOS
10376/82 - CARLOS ALBERTO ALMEIDA BARROSA
3704/82 - ANTONIO LUIZ DOS SANTOS
9654/82 - EDUARDO RUIZ DOS SANTOS
0900/82 - ZORILDA FERREIRO DE OLIVEIRA
2210/82 - LAYD LUIZ DOS SANTOS

LEGISLAÇÃO DO BNH

As condições de financiamento de lotes urbanizados e /ou casas, dentro do Programa PROMORAR, estão previstas na Resolução do BNH nº 135/82. Esta Resolução veio revogar a R-2/80, sob cuja vigência foram contratados os financiamentos da Prefeitura na administração de Mario Kertezs.

Outras Resoluções são mencionadas nos contratos, tais como 37/75, RD-18/78 (Programa Profilurb), R-25/79, mas estão todas revogadas pela R-161/82.

Algumas normas são comuns a todo o Sistema Financeiro de Habitação, como as que regem os sistemas de amortização, planos de correção, taxas de inscrição, seguros compreensivos, etc. São elas, atualmente: R-157/82, R-141/82, R-152/82.

Existe previsão para desconto, no salário do empregado, das prestações da dívida contraída: Lei 5.725/71.

O benefício fiscal foi instituído pela Lei 1358/74, e é complementado pelas resoluções emitidas a cada ano.

Atenção - Nem todos os empréstimos contratados para obras em um dado assentamento o são pelo Programa PROMORAR. Em geral, um empréstimo é feito pelo PROMORAR, e os outros pelo FINC, que tem suas normas específicas. Os contratos do FINC não trazem no espelho o plano de repasse ao beneficiário final, pois seu custo não é incidente no plano de comercialização. Deve, porém, ser acrescentado ao custo previsto pelo empréstimo do PROMORAR para fins de liquidação antecipada do financiamento, em prazo não superior a tres anos.

RESOLUÇÃO BNH Nº 135/82

Dispõe sobre a execução do Programa de Erradicação da Subabitação - PROMORAR, relativo aos empréstimos, repasses e financiamentos destinados à urbanização de favelas e de outros aglomerados de subabitações, a serem concedidos no âmbito da Diretoria de Programas Habitacionais - DIHAB.

A DIRETORIA DO BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, como executora da orientação emanada do CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO e no uso de suas atribuições estatutárias, em reunião realizada em 15 de fevereiro de 1982,

R E S O L V E :

1 - Os empréstimos, repasses e financiamentos a serem concedidos no âmbito da Diretoria de Programas Habitacionais - DIHAB, destinados à urbanização de aglomerados de subabitação, obedecerão às normas básicas previstas nesta Resolução.

DEFINIÇÕES

1.1 - Para os efeitos desta Resolução, adotam-se as seguintes definições:

EMPRÉSTIMO - Operação de crédito entre o BNH e os agentes financeiros, destinada à urbanização de aglomerados de subabitações.

REPASSE - Operação de crédito entre os agentes financeiros e promotores, com recursos geridos pelo BNH, relativa a empréstimos.

FINANCIAMENTO - Operação de crédito entre os agentes, financeiros e os beneficiários finais, destinada a comercialização de unidades habitacionais.

AGENTES

2 - Serão agentes do PROMORAR:

a - FINANCEIROS: As companhias de habitação COHABs e órgãos assemelhados, bancos oficiais e outros estabelecimentos de crédito aceitos pelo BNH;

b - PROMOTORES: Governos dos Estados, municípios, territórios federais, concessionárias de serviços públicos, COHABs e órgãos assemelhados e, ainda, outras entidades, a critério da Diretoria do BNH.

2.1 - Se necessário, para agilizar a implantação de projetos do Programa de Erradicação da Subabitação - PROMORAR, o BNH poderá exercer, inclusive cumulativamente, as funções acima indicadas.

BENEFICIÁRIOS FINAIS 3 - Serão beneficiários finais do PROMORAR os adquirentes das unidades habitacionais e os Estados, os territórios federais, os municípios, as concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos governamentais aceitos pelo BNH.

AGÊNCIAS PROMOTORAS: (Uncoas) 4 - Aos Agentes Promotores caberá:

a - promover os levantamentos necessários e o cadastramento da população indispensáveis à elaboração dos projetos dos aglomerados de subabitações a serem atendidos pelo PROMORAR, identificados na programação estadual;

b - promover a elaboração do plano urbanístico básico e dos projetos executivos necessários;

c - promover a aprovação de todos os projetos pelas autoridades competentes, inclusive acompanhar, junto ao BNH, a aprovação dos empréstimos;

d - promover a execução e fiscalização das obras, seja por administração direta ou mediante contratação desses serviços com terceiros;

e - prestar assistência técnica e social às populações residentes nas áreas objetos do PROMORAR, durante e após a implantação do projeto.

RECURSOS 5 - Os recursos para execução dos projetos do PROMORAR deverão ser mobilizados a nível federal, estadual e municipal.

5.1 - A participação do BNH no PROMORAR far-se-á na produção e/ou comercialização de unidades habitacionais, na implantação de infra-estrutura, equipamentos comunitários e de Programas de Desenvolvimento Comunitário, através de operações de crédito, administração de dotações orçamentárias específicas e/ou transferências da União, com o objetivo de compatibilizar a capacidade de renda da população a ser atendida às finalidades sociais do Programa.

EMPRÉSTIMOS 6 - Os empréstimos destinados à produção de habitações obedecerão ao disposto neste item.

6.1 - COMPOSIÇÃO DO VALOR: serão admitidas na composição do valor do empréstimo as parcelas do empreendimento global correspondentes a:

6.1.1 - Custo do terreno, acrescido das

despesas relativas à sua legalização;

6.1.2 - Valor das despesas realizadas com a indenização de benfeitorias;

6.1.3 - Custo das obras de terraplenagem, proteção e contenção de taludes e encostas, e sistema viário;

6.1.4 - Custo das obras do sistema de drenagem de águas pluviais;

6.1.5 - Custo das obras do sistema de esgotamento sanitário;

6.1.6 - Custo das obras relativas às ligações domiciliares das redes públicas de água potável, drenagem de águas pluviais, esgoto sanitário e energia elétrica, e aos pontos de controle dessas ligações;

6.1.7 - Custo de construção das habitações, bem como das unidades de uso misto e comercial previstas nesta Resolução;

6.1.7.1 - Além da unidade habitacional completa e do lote urbanizado, poderá ser considerada como habitação, para este efeito, a unidade-embrião.

6.1.8 - Custo de materiais destinados à construção de habitações em lote urbanizado e à execução de obras para ampliação e/ou melhoria de unidades habitacionais;

6.1.9 - Valor das despesas cartorárias relativas aos registros dos contratos de legalização de unidades, observado o limite máximo de 4 UPC (quatro unidades-padrão de capital do BNH), por unidade;

6.1.10 - Valor, em UPC, na data de assinatura do contrato de empréstimo, obtido com base no critério instituído pelo Decreto-Lei nº 1.358/74 e suas alterações, correspondente às deduções pertinentes ao período contado da prestação inicial até à de junho do ano subsequente e destinado à antecipação dos efeitos dos benefícios do referido decreto nas prestações mencionadas;

6.1.11 - Valor da taxa de administração de 1% (hum por cento) do valor do empréstimo, a qual será descontada, pelo BNH, das deliberações efetuadas;

6.1.12 - Valor máximo, em UPC, igual ao produto do valor obtido com base na expressão abaixo pelo número de unidades do projeto, destinado à cobertura dos custos correspondentes aos serviços de planejamento, administração e fiscalização de obras (CPAFO):

$$\text{CPAFO} = 18 - \frac{n}{375}$$

6.1.12.1 - Caso o valor obtido com base na expressão indicada neste subitem seja inferior a 9 UPC (nove unidades-padrão de capital do BNH), poderá ser adotado, alternativa-mente, o valor global de até 30.375 UPC (trinta mil, trezentas setenta e cinco unidades-padrão de capital do BNH).

6.1.13 - Valor da contribuição para o Fundo de Compensação de Variações Salariais - FCVS; e

6.2 - VALOR MÁXIMO: soma das parcelas mencionadas nos subitens 6.1.1 a 6.1.12 anteriores, não podendo ultrapassar 300 UPC (trezentas unidades-padrão de capital do BNH) por unidade;

6.3 - JUROS: 1% a.a. (um por cento ao ano), capitalizáveis, mensalmente, no período de carência, e pagos, mensalmente, no período de retorno;

6.4 - PRAZO DE CARÊNCIA: o equivalente ao prazo aprovado pelo BNH para execução das obras, acrescido de até 6 (seis) meses, não podendo ultrapassar 3 (três) meses contados da última liberação de recursos do BNH;

6.5 - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: até 360 (trezentos e sessenta) meses, contados a partir do término da carência;

6.6 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: sistema francês amortização (Tabela Price);

6.7 - REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES: com periodicidade idêntica àquela que vigorar para os mutuários finais;

6.8 - GARANTIAS: pelo menos uma das seguintes:

- a - hipoteca dos imóveis objeto do empréstimo;
- b - cessão fiduciária de direitos;
- c - caução de créditos hipotecários;
- d - fiança bancária;
- e - vinculação temporária de receita; e
- f - outras, a critério do BNH.

6.8.1 - A Diretoria de Programas Habitacionais - DIHAB do BNH poderá exigir, cumulativamente, outras garantias que julgar necessárias.

EMPRESAS

P. OBRAS

7 - Os empréstimos para infra-estrutura e equipamentos comunitários obedecerão ao disposto neste item.

7.1 - COMPOSIÇÃO DO VALOR: serão admitidas, na composição do valor do empréstimo, as parcelas do empreendimento global correspondentes a:

7.1.1 - Custo das obras de terraplenagem, proteção e contenção de taludes e encostas;

7.1.2 - Custo das obras de abertura e pavimentação das ruas internas e daquelas de periferia dos conjuntos objetos do empréstimo habitacional referido no item anterior;

7.1.3 - Custo das obras do sistema de drenagem de águas pluviais;

7.1.4 - Custo das obras do sistema de esgotamento sanitário;

7.1.5 - Custo das obras do sistema de abastecimento d'água;

7.1.6 - Custo das obras da rede de energia elétrica;

7.1.7 - Custo de construção de equipamentos comunitários destinados à população dos aglomerados de subabitações objetos de empréstimo;

7.1.8 - Valor da taxa de administração de 1% (hum por cento) do valor do empréstimo, a qual será descontada, pelo BNH, das liberações efetuadas;

7.1.9 - Valor não superior a 6% (seis por cento) da soma das parcelas referidas nos subitens 7.1.1 a 7.1.7 anteriores, correspondentes aos serviços de planejamento e administração de obras;

7.1.10 - Valor não superior a 1% (hum por cento) da soma das parcelas referidas nos subitens 7.1.1 a 7.1.7 anteriores, correspondentes aos serviços de fiscalização de obras; e

7.1.11 - Valor correspondente aos custos de parcelas do empreendimento global mencionadas no subitem 6.1, desde que não incidentes no valor de financiamento das unidades referido no item 9 desta Resolução.

7.2 - VALOR MÁXIMO: soma das parcelas referidas nos subitens 7.1.1 a 7.1.11 anteriores;

7.3 - JUROS: conforme critérios estabelecidos na Resolução da Diretoria - RD nº 41/75 e legislação complementar;

7.4 - PRAZO DE CARÊNCIA: o equivalente ao prazo aprovado pelo BNH para execução das obras, acrescido de até 6 (seis) meses;

7.5 - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: até 216 (duzentos e dezesseis) meses, contados a partir do término da carência;

7.6 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: sistema de amortizações constantes - SAC;

7.7 - REAJUSTAMENTO DAS PRESTAÇÕES; segundo o Plano de Correção Monetária - PCM;

7.8 - GARANTIAS: pelo menos uma das seguintes:

a - vinculação temporária de receita;

b - fiança bancária; e

c - outras, a critério do BNH.

7.8.1 - A Diretoria de Programas Habitacionais do BNH poderá exigir, cumulativamente, outras garantias que julgar necessárias.

8 - Os agentes financeiros repassarão os recursos nas mesmas condições do empréstimo a que corresponderem, sendo permitido o estabelecimento de diferencial de juros não superior a 1% a.a. (um por cento ao ano), capitalizado mensalmente;

8.1 - Nos casos de empréstimos destinados à produção de habitações, os agentes financeiros que desempenharem, adicionalmente, as funções de agentes promotores poderão incluir no valor do financiamento a parcela correspondente ao diferencial de juros de que trata este item.

9 - Os financiamentos obedecerão às seguintes condições:

9.1 - VALOR: até 100% (cem por cento) do valor de investimento, limitado ao máximo de 300 UPC (trezentas unidades-padrão de capital do BNH) por unidade;

9.2 - JUROS: até 2% a.a. (dois por cento ao ano);

9.3 - PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: até 360 (trezentos e sessenta) meses;

9.4 - SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: sistema francês de amortização (Tabela Price);

9.5 - REAJUSTE DAS PRESTAÇÕES: segundo o Plano de Equivalência Salarial - PES;

9.6 - Os encargos mensais dos mutuários deverão incluir, além de amortização e juros, as seguintes parcelas finais

las:

9.6.1 - Taxa de Cobrança e Administração - TCA de até 0,10 (dez centésimos da unidade-padrão de capital de BNH), reajustada conforme o Plano adotado para as prestações:

9.6.2 - Seguro compreensivo previsto na Apólice de Seguro Habitacional.

CONTRATO

9.7 - A transferência de unidades aos beneficiários finais far-se-á mediante instrumento de promessa de compra e venda.

10 - Os agentes promotores poderão estabelecer preços diferenciados por unidade habitacional, como o objetivo de atender às diversas faixas de renda da população beneficiada.

USO MISTO OU COMERCIAL

11 - Aos Agentes Promotores será permitido utilizar até 5% (cinco por cento) da área dos lotes destinados às habitações para lotes de uso misto ou comercial, além daquela percentagem existente antes da implantação do projeto.

11.1 - Os lotes de uso misto ou comercial poderão ter valor de financiamento superior ao limite fixado no subitem 9.1 desta Resolução, desde que o valor excedente àquele limite seja destinado à viabilização dos financiamentos habitacionais;

11.2 - A taxa anual nominal de juros dos financiamentos relativa às unidades de que trata este item será de até 3% (três por cento);

11.3 - O prazo de amortização dos financiamentos das unidades de uso estritamente comercial será de até 120 (cento e vinte) meses.

REMUNERAÇÃO

12 - A remuneração dos agentes financeiros e promotores obedecerá ao disposto neste item.

12.1 - Aos agentes promotores caberá a seguinte remuneração:

a - no caso de empréstimo habitacionais: até 85% (oitenta e cinco por cento) do valor obtido com base no critério estabelecido nos subitens 6.1.12 e 6.1.12.1 desta Resolução; e

b - no caso de empréstimo para infraestrutura e equipamentos comunitários: valor estabelecido no subitem 7.1.9 desta Resolução.

12.2 - Aos agentes financeiros caberá, além do diferencial de juros, a seguinte remuneração:

a - no caso de empréstimos habitacionais: até 15% (quinze por cento) do valor obtido com base no critério estabelecido nos subitens 6.1.12 e 6.1.12.1 e a Taxa de Cobrança e Administração prevista no subitem 9.6.1 desta Resolução;

b - no caso de empréstimo para infra-estrutura equipamentos comunitários: o valor estabelecido no subitem 9.1.10.

ANEXO 13 - No caso de substituição de beneficiário final em decorrência de transferência de unidade habitacional prometida à venda, poderá ser cobrada, pelo agente financeiro, do novo adquirente, taxa de transferência de até 4 UPC (quatro unidades-padrão de capital do BNH).

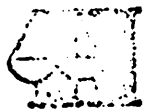
14- A fim de preservar os objetivos sociais do PROMORAR, o contrato original de promessa de venda relativo a unidade habitacional deverá conter o seguinte:

14.1 - Cláusula que estabeleça o preço de venda da unidade, considerado este como a soma dos investimentos realizados, incidentes ou não no valor do financiamento;

14.2 - Cláusula que estabeleça o seguinte:
 a - nos casos de transferência de unidade para novo beneficiário final ou de liquidação antecipada de saldo devedor, antes de decorridos 3 (três) anos contados da assinatura do contrato referido neste item, a diferença entre o preço de venda, em UPC, e o valor original da dívida, em UPC, será amortizada, em espécie, no ato da transferência ou liquidação; e

b - após decorridos os 3 (três) anos referidos, ou no caso de sinistro previsto na Apólice de Seguro Habitacional, ou, ainda, em outros casos especiais a serem regulamentados pelo BNH, será dispensado o pagamento da diferença de que trata a alínea a deste subitem.

15 - Dos recursos recebidos pelo agente financeiro, correspondentes à diferença de que trata o subitem 14.2, 80% (oitenta por cento) reverterão em favor do Fundo Especial para aplicações na Área de Interesse Social - FAIS, gerido pelo BNH, e serão destinados à realização de investimentos habitacionais que beneficiem os estratos de renda não superior a 3 (três) vezes o maior salário mínimo vigente no país.



16 - Cada projeto, no âmbito do PROMORAR, deverá conter Programa de Desenvolvimento Comunitário, de forma a criar condições para que a população a que se destina participe, efetivamente, dos benefícios decorrentes de sua implantação.

16.1 - O BNH poderá prestar assistência técnica e/ou financeira necessárias à formulação e execução do programa de que trata este item.

17 - Para efeito de comprovação de renda familiar pelos beneficiários finais do PROMORAR, admitir-se-á, além das demais formas previstas em regulamentação específica do BNH, declaração de pessoa idônea, a critério do agente financeiro.

18 - Caberá à Diretoria de Programas Habitacionais - DIHAB, em articulação com as outras Diretorias do BNH, promover o ajustamento dos demais aspectos da mecânica operacional necessários ao cumprimento desta Resolução e, ainda, baixar ato complementar, estabelecido, em particular, o limite máximo de financiamento de unidade destinada a uso misto e comercial.

19 - Esta Resolução entra em vigor nesta data, revogando a Resolução BNH nº 72/80.

Rio de Janeiro, 16 de fevereiro de 1982

JOSÉ LOPES DE OLIVEIRA
Presidente