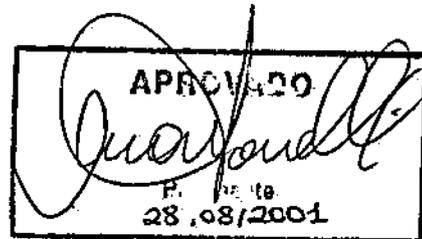




REQUERIMENTO AO PLENÁRIO Nº 704

Solicitação, à Caixa Econômica Federal, de esclarecimentos sobre o Projeto Habitacional Fazenda Grande.



PR 08/01/216

CONSIDERANDO que a área pública conhecida como "Fazenda Grande", destinada a lotes para habitação popular, está há 10 anos aguardando a real implantação de um projeto habitacional;

CONSIDERANDO que esse loteamento, desde seu início, tinha o objetivo de atender a famílias de baixa renda, até mesmo para tirá-las de algumas regiões de risco nas favelas;

CONSIDERANDO que, em resposta ao Requerimento nº 3.757/00, deste subscritor, o Prefeitura Municipal remeteu à Casa o ofício G.P.L. nº 647/00 (ver anexos), informando que indagações do referido documento estavam sendo definidas com a Jundiaí Cooperativa Habitacional – JCH e com a Caixa Econômica Federal;

CONSIDERANDO, por fim, que este Vereador tem recebido queixas de diversas famílias sobre o valor muito alto exigido na renda familiar, o que pode caracterizar desvio de finalidade, já que tais áreas públicas serão subsidiadas,

REQUEIRO à Mesa, na forma como dispõe o Regimento Interno, sob consideração do douto Plenário, seja solicitada à Caixa Econômica Federal a gentileza de prestar a esta Casa os seguintes esclarecimentos sobre o Projeto Habitacional Fazenda Grande:

1. Qual a área construída e o respectivo valor comercial de cada imóvel, nos diversos tipos projetados?

2. Qual a renda familiar mínima exigida para cada tipo de imóvel?

3. Qual o número total de unidades habitacionais em cada tipo de imóvel?

4. Qual o valor previsto para cada tipo de imóvel?

5. Referente a cada tipo de imóvel, qual o valor das etapas:

- projeto;
- terraplanagem;
- infra-estrutura;
- construção da casa (materiais);
- mão-de-obra (geral);
- diversos?

6. Serão financiados somente os lotes urbanizados?

Sala das Sessões, 28/08/01

DURVAL LOPES ORLATO

CAIXA

CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

EXPEDIENTE

OF 1914/01 # Jundiaí, 18 SET 2001
Agência Jundiaí/SP

DÊ-SE VISTA AO AUTOR.

Jundiaí
Presidente
25/09/2001

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ

A
CÂMARA MUNICIPAL DE JUNDIAÍ

035724 SET 01 21 24 26

PROJETO GERAL

Assunto : PROJETO HABITACIONAL FAZENDA GRANDE
Ref : REQUERIMENTO AO PLENÁRIO 704 – OF PR 08.02.216

- 1 Reportamo-nos ao expediente acima referenciado, de autoria do Vereador Durval Lopes Orlato, para informar à essa Câmara que o mesmo deverá ser endereçado ao Escritório de Negócios Jundiaí, situado à Rua Rangel Pestana, 278 – 3º andar - responsável pelo andamento das análises relativas ao pedido de financiamento para a construção do loteamento habitacional Fazenda Grande.

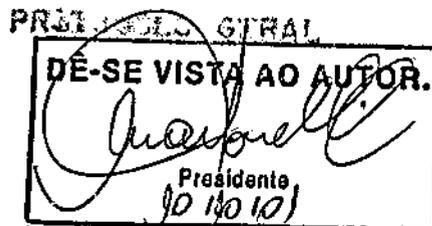
Atenciosamente

[Assinatura]
CARLOS ALBERTO PINTO DA SILVA
Gerente Geral

Ofício nº 925/CAIXA

CÂMARA MUNICIPAL
DE JUNDIAÍ
Jundiaí, 09 de outubro de 2001
030879 CUT 01 10 E 10 22

Senhora Presidente da Câmara



1 Reportamo-nos ao Requerimento referendado para prestar as informações solicitadas por essa Câmara de Vereadores, visando prestar esclarecimentos a respeito do Projeto Habitacional Fazenda Grande, bem como sobre o funcionamento do Programa Carta de Crédito Imóvel na Planta – recursos FGTS.

2 Preliminarmente, cabe informar que o referido Programa é uma linha de crédito destinada à produção de empreendimentos habitacionais, que utiliza recursos do FGTS, com financiamento direto às pessoas físicas e intervenção de Entidade Organizadora/Agentes Promotores.

2.1 Entidades Organizadoras podem ser constituídas por condomínios, sindicatos, cooperativas, associações, entidades sem fins lucrativos, construtoras ou pessoas jurídicas voltadas à produção de unidades habitacionais.

2.2 Agentes Promotores podem ser Cohab's ou Órgãos assemelhados.

2.3 Os limites de valor do imóvel e de financiamento são definidos pelo Conselho Curador do FGTS, assim como o estabelecimento das regras e condições para utilização e disponibilidade dos recursos.

2.3.1 O valor de venda de cada unidade é baseado nos valores de mercado, sendo que os custos são objeto de verificação, única e exclusivamente, para análise da viabilidade do projeto, tendo como referência o índice de custos do SINAPI/IBGE.

2.4 O programa prevê uma quota de financiamento de até 100% do valor de venda do imóvel respeitado o valor de avaliação da engenharia da CAIXA, limitado a R\$ 55.000,00, no caso de aquisição de terreno e construção de unidades habitacionais de forma associativa.

A Sua excelência a Senhora
Presidente da Câmara Municipal de Jundiaí
Ana Tonelli



(Fls. 2 do Ofício nº 925/CAIXA, de 09.10.01)

2.4.1 Nesse caso, o valor de avaliação do imóvel, definido pelo Conselho Curador do FGTS, é de no máximo, R\$ 62.000,00.

2.4.2 Caso o proponente não financie 100% do valor de venda do imóvel, deverá integralizá-lo, com recursos próprios, ou poderá utilizar recursos da conta vinculada do FGTS, desde que devidamente enquadrado nas normativas vigentes para utilização dos referidos recursos, conforme dispõe o próprio Conselho Curador.

3 O proponente deve atender ainda às demais condições para concessão de financiamento a pessoas físicas, quais sejam:

3.1 Renda familiar bruta de até R\$ 3.250,00;

3.2 Não ser titular de contrato de financiamento dentro do SFH, no âmbito nacional, bem como não ser proprietário /promitente comprador de imóvel no atual município de domicílio ou limítrofe e nem onde pretende fixá-lo;

3.3 Comprometimento inicial de até 30% da renda familiar bruta, para o sistema de amortização SACRE (Sistema de Amortização Crescente), que permite uma amortização antecipada do valor emprestado, reduzindo-se, simultaneamente a parcela de juros sobre o saldo devedor e as prestações.

3.3.1 O comprometimento de renda é apurado através de um sistema de caracterização de renda, partindo de informações prestadas sobre o seu patrimônio, compromissos e ganhos, sejam de renda formal ou informal, não se praticando portanto, renda mínima para cada tipo de imóvel.

3.4 Ficha cadastral sem restrições e aprovação da capacidade de pagamento do proponente.

4 O prazo de financiamento é de até 300 meses e a taxa nominal de juros é de 6% aa. com taxa de administração de 2% aa.

5 Com relação ao Projeto Habitacional Fazenda Grande, informamos que a análise efetuada observou o contido na Lei nº 5.293, de 02 de setembro de 1999, em vigor, que autoriza o Chefe do Executivo a alienar à Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS os lotes do loteamento popular Fazenda Grande, por valor não inferior a 30% (trinta por cento) da avaliação que integra a lei. Autoriza ainda, a Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS a celebrar convênio com a JCH – Jundiá Cooperativa Habitacional, constituída por cadastrados do loteamento, para



(Fls. 3 do Ofício nº 925/CAIXA, de 09.10.01)

a implantação de núcleos habitacionais no referido loteamento, viabilizados através de recursos da Carta de Crédito Associativo – FGTS.

5.1 No caso específico do empreendimento em referência, a renda máxima dos proponentes não pode ser superior a 10 salários mínimos, conforme Lei municipal e convênio firmado entre a Entidade Organizadora JCH – Jundiá Cooperativa Habitacional e a vendedora dos terrenos FUMAS - Fundação Municipal de Ação Social, acima citada.

6 Os empreendimentos analisados e aprovados pela área de engenharia da CAIXA referem-se à modalidade aquisição de terreno e construção de casas, denominados Residencial das Camélias e Residencial das Rosas, implantados em lotes individualizados, identificados nas quadras, conforme especificados:

RESIDENCIAL DAS ROSAS (QUADRAS U,V,W e EE)

TIPO	QTDE	ÁREA	R\$ AVALIAÇÃO DOS LOTES
L1	202	125,00	1.996,25
L2	01	127,50	2.045,10
L3	01	136,50	2.222,22
L4	14	150,00	2.496,00
L5	14	207,63	3.496,49
VALOR TOTAL AVALIAÇÃO			491.404,68
VALOR TOTAL PROPOSTO			469.800,00 (*)

RESIDENCIAL DAS CAMÉLIAS (QUADRAS O,P,Q,S e T)

TIPO	QTDE	ÁREA	R\$ AVALIADO
L1	211	125,00	1.996,25
L2	01	144,00	2.373,12
L3	11	150,00	2.496,00
L4	09	207,63	3.496,49

(Fls. 4 do Ofício nº 925/CAIXA, de 09.10.01)

VALOR TOTAL AVALIAÇÃO 482.506,28
VALOR TOTAL PROPOSTO 469.800,00 (*)

(*) O valor médio proposto para os lotes é de R\$ 2.025,00, havendo valores diferentes para cada tipo de lote, de acordo com suas características.

6.1 Área total do terreno 30.520,82 m²
Valor avaliado pela Caixa 16,10/m²
Valor proposto para venda 15,39/m²

7. Descrição dos Empreendimentos:

7.1 Tratam-se de loteamentos horizontais compostos de unidades habitacionais térreas geminadas, com duas tipologias, contendo cada uma delas:

TIPO A : sala de estar, cozinha, banheiro, um dormitório, área de serviço descoberta e espaço para estacionamento;

TIPO B : sala de estar, cozinha, banheiro, dois dormitórios, área de serviço descoberta e espaço para estacionamento.

7.2 QUANTIDADE DE EDIFICAÇÕES, POR TIPO, ÁREA E VALOR DE AVALIAÇÃO POR EMPREENDIMENTO:

TIPO	QTDE	ÁREA PRIVATIVA	R\$ AVALIAÇÃO
A	82	32,20 m ²	21.350,00
B	150	41,72 m ²	26.000,00
TOTAL	232	8.898,40 m ²	5.650.700,00

7.3 O valor total de financiamento prevê, além da construção das casas, a execução da infra-estrutura básica como rede de abastecimento de água e de afastamento de esgoto, rede de energia elétrica e iluminação pública, drenagem e pavimentação (inclusive guias e sarjetas).



(Fls. 5 do Ofício nº 925/CAIXA, de 09.10.01)

7.3.1 Todas as obras de terraplanagem, patamarização e contenções, estão previstas no projeto, sendo incidentes no financiamento, bem como a construção de um centro comunitário, cujos valores são incidentes no financiamento.

7.4 Estão previstos na implantação, além de adutora e caixa d'água para o loteamento inteiro, vários equipamentos comunitários como uma creche, uma EMEB, uma unidade básica de saúde, um terminal rodoviário, uma quadra poliesportiva coberta e um campo de futebol, não incidentes no financiamento.

7.4.1 Tais equipamentos serão realizados com verbas públicas, conforme previsto no Projeto de Lei que trata do orçamento da Prefeitura Municipal de Jundiá, através do Plano Plurianual da Fumas.

7.4.2 O cronograma das obras prevê a execução das referidas obras e operacionalização concomitante com as do empreendimento.

7.4.3 A proposta de orçamento já encaminhada à Câmara Municipal, através da Secretaria de Educação e Cultura, prevê a construção da EMEB Fazenda Grande.

7.5 Com relação ao item 5 da correspondência referendada, informamos que a CAIXA, em conformidade com o escopo do programa em epígrafe, observa o valor de mercado das unidades habitacionais, valendo-se dos custos aferidos como referência para análise da viabilidade do empreendimento, conforme já descrito no item 2.3.1 acima.

8 As obras serão efetuadas em regime de empreitada global, com os custos unitários de serviços, já incluindo o material e a mão-de-obra, tendo sido verificados os índices de preços através do IBGE (SINAPI), não estando previsto a remuneração, separadamente, de material e mão-de-obra.

8.1 O valor do projeto está incluído no custo da construção com peso aproximado de 1,5% .

9 A infra-estrutura dos lotes comerciais permanecerá de responsabilidade da proprietária do loteamento, ou seja, a FUMAS, sendo que a viabilidade técnica da mesma só se dará mediante execução conjunta com a infra-estrutura dos lotes residenciais.



(Fls. 6 do Ofício nº 925/CAIXA, de 09.10.01)

10 Esperando ter prestado as informações solicitadas, colocamo-nos à inteira disposição dessa Câmara de Vereadores, para quaisquer esclarecimentos adicionais que porventura se fizerem necessários.

Atenciosamente

ISAAC SAMUEL DOS REIS
Superintendente de Negócios