

CONTRATO ACESSÓRIO DE FINANCIAMENTO FIRMADO ENTRE O AGENTE FINANCEIRO, O AGENTE PROMOTOR E O BENEFICIÁRIO NO PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E MELHORIA HABITACIONAL, PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DESTINADOS À REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Por este Instrumento Particular as partes adiante mencionadas e qualificadas, contratam a presente operação, no âmbito do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional - REGMEL, nos termos da Resolução CCFDS nº 225, de 17/12/2020, e suas alterações, e da Instrução Normativa MDR nº 2, de 21/01/2021 e suas alterações, nas condições a seguir:

AGENTE FINANCEIRO (AF) – Qualificado no item "a" do ANEXO I – Quadro Resumo do Contrato de Regularização Fundiária.

AGENTE PROMOTOR (AP) - Qualificado no item "b" do ANEXO I – Quadro Resumo do Contrato de Regularização Fundiária.

BENEFICIÁRIO(A)(S): – Qualificado no item “c” do ANEXO I – Quadro Resumo do Contrato de Regularização Fundiária.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO – O presente contrato acessório tem como objeto o financiamento de serviços destinados à regularização fundiária de lote situado em núcleo urbano informal, no âmbito do Programa de Regularização Fundiária e Melhoria Habitacional, mediante condições especiais de subsídio com recursos do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), conforme regulamentação indicada no preâmbulo e detalhamento previsto neste instrumento.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – De acordo com o resultado do processo de seleção de propostas divulgado pela Portaria MDR nº 899, de 25/03/22, o financiamento objeto deste contrato destina-se à regularização fundiária do imóvel localizado no endereço indicado no **item “d” do ANEXO I – Quadro Resumo do Contrato de Regularização Fundiária.**

PARÁGRAFO SEGUNDO – Os recursos da operação se destinam ao pagamento dos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a regularização fundiária do lote situado em núcleo urbano informal, objeto deste contrato de financiamento, em favor do BENEFICIÁRIO.

CLÁUSULA SEGUNDA - CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO – As condições específicas deste contrato constam na tabela do item “e” do ANEXO I – Quadro Resumo do Contrato de Regularização Fundiária.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – VALOR DE INVESTIMENTO – Corresponde ao somatório dos custos diretos e indiretos necessários à realização dos serviços de regularização fundiária, composto por recursos do FDS e de contrapartida, quando houver.

PARÁGRAFO SEGUNDO – VALOR DO FINANCIAMENTO – Corresponde ao valor desembolsado pelo FDS, repassado por intermédio do AGENTE FINANCEIRO e utilizado pelo AGENTE PROMOTOR para execução dos serviços de regularização fundiária do lote.

PARÁGRAFO TERCEIRO – CONTRAPARTIDA – Corresponde ao aporte de recursos financeiros, bens ou serviços, realizados pelos Agentes Promotores, beneficiários, estados, Distrito Federal e municípios, bem como outros entes públicos e privados que quiserem colaborar com os benefícios a serem gerados pelo Programa, integralizada quando da assinatura do Contrato Principal Prévio.

PARÁGRAFO QUARTO – VALOR DO RETORNO DE FINANCIAMENTO – Corresponde ao valor depositado, sob forma de caução, pelo BENEFICIÁRIO da operação, no ato da assinatura deste contrato, apurado conforme tabela a seguir:

Renda Familiar Mensal (RFM)	Valor por Lote
Até R\$ 2.000,00	R\$ 50,00
De R\$ 2.001,00 a R\$ 3.000,00	5% da RFM
De R\$ 3.001,00 a R\$ 5.000,00	7,5% da RFM
De R\$ 5.001,00 até R\$ 7.000,00	10% da RFM, limitado ao valor do financiamento contraído
Acima de R\$ 7.000,00	100% do valor do financiamento contraído

Estão dispensados do valor de retorno do financiamento os beneficiários que no momento do enquadramento:

- a) Tenham membro da família beneficiário do BPC;
- b) Forem participantes do Programa Bolsa Família; e
- c) Estejam em localidades sob situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União.

PARÁGRAFO QUINTO – SUBSÍDIO – Corresponde ao Valor de Financiamento deduzido do Valor de Retorno do Financiamento.

PARÁGRAFO SEXTO – TAXA DE JUROS – Não há incidência de juros na operação.

PARÁGRAFO SÉTIMO – PRAZO DE CARÊNCIA – Corresponde ao prazo contado do início da execução dos serviços de regularização fundiária até a entrega do título de direito real ao BENEFICIÁRIO, o qual não excederá a 24 (vinte e quatro) meses, admitidas prorrogações a critério do Agente Operador, a partir de manifestação fundamentada do AGENTE PROMOTOR e do AGENTE FINANCIERO, não sendo devidos pelo BENEFICIÁRIO encargos nesta fase.

PARÁGRAFO OITAVO – GARANTIA – Depósito realizado pelo BENEFICIÁRIO no ato da assinatura deste Contrato Acessório de Financiamento, sob forma de caução, correspondente ao Valor de Retorno do Financiamento, que será utilizado para quitação do financiamento após o recebimento pelo BENEFICIÁRIO do título de direito real em seu favor.

PARÁGRAFO NONO – PRAZO DE AMORTIZAÇÃO – O Valor do financiamento será pago em parcela única, mediante utilização da garantia, conforme parágrafo anterior.

CLÁUSULA TERCEIRA – OBRIGAÇÕES DO AGENTE FINANCIERO – Constituem obrigações do AGENTE FINANCIERO, sem prejuízo de outras previstas neste contrato e na regulamentação do Programa:

- a) incluir os BENEFICIÁRIOS no Cadastro de Mutuários - CADMUT;
- b) acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações e entrega dos serviços pelos AGENTES PROMOTORES, por intermédio de documentos e relatórios, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida pelo Agente Operador;
- c) solicitar ao Agente Operador o repasse de recursos para as operações contratadas, de acordo com os serviços prestados pelo AGENTE PROMOTOR;
- d) acompanhar, orientar e avaliar o desempenho dos Agentes Promotores na execução dos serviços objeto deste contrato, identificando eventuais irregularidades na sua atuação e adotando as providências cabíveis para sua solução ou sanção;
- e) controlar os valores referentes à contrapartida financeira, quando houver;
- f) aplicar sanções previstas nas normas do Programa, ao identificar desistência, abandono, paralisação injustificada da prestação dos serviços ou utilização diversa dos recursos por parte do AGENTE PROMOTOR;
- g) disponibilizar canal de comunicação com os BENEFICIÁRIOS para tirar dúvidas, dar sugestões, elogiar ou registrar reclamações sobre os serviços e obras em suas moradias;
- h) receber e controlar o valor de retorno de financiamento, depositado pelo BENEFICIARIO, sob a forma de caução a título de garantia da operação, que será utilizado para quitação da parcela única pela qual se obrigou, após o recebimento do título de direito real em seu favor;
- i) devolver o valor de retorno de financiamento ao BENEFICIÁRIO, em caso de rescisão contratual, devidamente atualizado pelo índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DO AGENTE PROMOTOR – Constituem obrigações do AGENTE PROMOTOR, sem prejuízo de outras previstas neste contrato e na regulamentação do Programa:

- a) realizar ações com as famílias residentes no núcleo urbano informal, por meio de técnico(s) social(ais), de forma a propiciar a sensibilização, mobilização, informação e envolvimento destas no processo de regularização fundiária;

b) realizar os serviços necessários para a regularização fundiária do lote objeto deste contrato, observando prazos e custos e designando profissionais habilitados, inclusive técnico social, no local com os correspondentes registros de responsabilidade técnica;

c) ceder para ao município ou Distrito Federal os direitos de todos os produtos desenvolvidos ao amparo do contrato de financiamento, sem qualquer ônus para o ente público;

d) realizar o cadastro físico e social, nos moldes estabelecidos no Anexo V da Instrução Normativa nº 2, de 21/01/2021, e no Manual Operacional do Agente Operador do FDS, repassando os dados ao AGENTE FINANCEIRO e ao município ou Distrito Federal para que este possa efetuar o processo de seleção dos beneficiários das obras de melhoria habitacional.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO BENEFICIÁRIO – Constituem obrigações do BENEFICIÁRIO, sem prejuízo de outras previstas neste contrato e na regulamentação do Programa:

a) prestar as informações ao cadastramento físico e social necessário à realização dos serviços de regularização e, se for o caso, para a seleção para a melhoria habitacional;

b) fornecer os documentos necessários para levar a registro o título de regularização fundiária produzido pelo Programa;

c) depositar o valor do retorno do financiamento a título de garantia, quando da assinatura deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA – CRÉDITO E LIBERAÇÃO DOS RECURSOS – O crédito dos recursos financiados será efetuado pelo AGENTE FINANCEIRO ao AGENTE PROMOTOR em parcelas periódicas, em conta vinculada à operação, conforme cronograma físico-financeiro, ficando sua liberação condicionada ao cumprimento das diretrizes estabelecidas na regulamentação do Programa, nas demais exigências dispostas neste instrumento, bem como à conclusão das etapas previstas na cláusula quinta do Contrato Principal Prévio indicado na cláusula primeira deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – ALTERAÇÃO CONTRATUAL – São possíveis alterações contratuais em caso de ocorrência de fatos novos que tornem inexequível a manutenção dos termos originalmente pactuados.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Caso haja prorrogação do prazo de carência previsto no Contrato Prévio, formalizado entre o Agente Financeiro e o Agente Promotor, na forma admitida na cláusula segunda (parágrafo sétimo), haverá prorrogação automática também do prazo de carência previsto neste instrumento (Anexo I), independentemente da formalização de aditivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – O Programa não prevê aumento do valor de financiamento divulgado na Portaria de Seleção do Órgão Gestor, nem a suplementação de recursos.

CLÁUSULA OITAVA – MORTE – Em caso de morte do beneficiário durante o prazo de carência, o valor depositado a título de caução será utilizado para quitar o financiamento.

CLÁUSULA NONA – RESCISÃO CONTRATUAL – A rescisão contratual será permitida nos seguintes casos:

a) impugnação de algum dos confrontantes, titulares de domínio ou terceiros eventualmente interessados, que impacte em reconfiguração da área de intervenção da regularização fundiária, implicando em exclusão do lote objeto deste contrato;

b) identificação de situações e/ou áreas não passíveis de regularização fundiária para seus ocupantes, por meio de Estudo Técnico Ambiental ou de Estudo Técnico de Áreas de Risco, implicando em exclusão do lote objeto deste contrato.

PARÁGRAFO ÚNICO – A rescisão deste contrato acessório implicará na devolução do valor de retorno do financiamento pelo AGENTE FINANCEIRO ao BENEFICIÁRIO, corrigido monetariamente índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança.

CLÁUSULA DÉCIMA – TRATAMENTO DOS DADOS PESSOAIS – O AGENTE FINANCEIRO E O AGENTE PROMOTOR, visando cumprir as determinações da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoas (LGPD – Lei 13.709/18), esclarecem que realizarão tratamento de dados pessoas das partes mencionadas e qualificadas neste contrato, sendo utilizados em situações relacionadas aos processos de contratação e condução da operação e mantidos sob estrita proteção e segurança de acessos,

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO – O BENEFICIÁRIO autoriza o AGENTE FINANCEIRO a fornecer todas as informações vinculadas à presente contratação, inclusive os seus dados pessoais e bancários, sempre que solicitado pelos seguintes órgãos e independentemente de autorização judicial: Polícia Civil e Federal, Ministério Pùblico Estadual e Federal, Controladoria Geral da União (CGU), Tribunal de Contas da União (TCU), Conselho Curador do FDS (CCFDS) e Ministério das Cidades (MCID).

PARÁGRAFO ÚNICO – O BENEFICIÁRIO também autoriza o AGENTE FINANCEIRO a enviar-lhe as informações necessárias, referentes a este contrato, aos endereços e números de telefones que constam em suas informações cadastrais, por quaisquer meios de comunicação, inclusive SMS, sendo de responsabilidade do BENEFICIÁRIO informar imediatamente ao AGENTE FINANCEIRO, eventual alteração referente à titularidade, número de telefone, e outras referentes a seus dados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OUVIDORIA DO AGENTE FINANCEIRO - A Ouvidoria do **AGENTE FINANCEIRO**, que atende pelo número telefônico 0800 941-3266 (discagem direta gratuita), está à disposição de todos quantos assinam este contrato nos termos da Resolução nº 4.860, de 23/10/2020, do Conselho Monetário Nacional, para receber solicitações, reclamações e outras comunicações dos clientes e parceiros do **AGENTE FINANCEIRO**, visando à observância das normas legais e regulamentares e para atuar como canal de comunicação entre o **AGENTE FINANCEIRO** e seus clientes e parceiros, inclusive na mediação de conflitos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – CENTRAL DE ATENDIMENTO DO AGENTE FINANCEIRO – O Serviço de Atendimento ao Cliente (SAC) do AGENTE FINANCEIRO que atende pelo número telefônico 0800 941-3266 e e-mail regmel@economisa.com.br está à disposição para prestar informações e esclarecer eventuais dúvidas operacionais relacionadas a este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO – As partes aceitam este Instrumento tal como está redigido e se obrigam, ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, estabelecendo-se como foro, com privilégio sobre qualquer outro, para conhecimento e solução de toda e qualquer questão decorrente da sua interpretação ou execução, o da Seção Judiciária da Justiça Federal com jurisdição sobre a Comarca onde é celebrado o presente Contrato.