

ANEXO III

MODALIDADE PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

1 OBJETIVO ESPECÍFICO

Esta modalidade objetiva a execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

2 TIPOS DE INTERVENÇÕES

As operações na modalidade **Produção de Conjuntos Habitacionais** disciplinadas por este anexo serão implementadas por intermédio das ações relacionadas neste item:

- a) **Construção ou Aquisição de Unidades Habitacionais:** contempla intervenções necessárias à construção ou aquisição de unidades habitacionais em parcelas legalmente definidas de uma área, que venham a dispor, no mínimo, de acesso por via pública, de soluções adequadas de abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica.
- b) **Requalificação/Reforma/Melhoria de Imóveis:** objetiva oferecer solução de moradia adequada por intermédio de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano, possibilitando a aquisição de imóveis para fins habitacionais, conjugada com a realização de obras e serviços destinados à:
 - b.1) mudança de uso ou reabilitação/reforma/melhoria de imóveis existentes, ocupados ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos; ou
 - b.2) reurbanização, reparcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em unidades habitacionais.

2.1 As intervenções deverão prever os investimentos necessários a assegurar que os beneficiários contem, no mínimo, com serviços básicos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem, pavimentação, unidades habitacionais que incluam módulos hidráulico-sanitários, direitos de uso ou de propriedade dos terrenos, e com os riscos ambientais devidamente controlados ou mitigados.

2.2 Os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária devem refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, nos termos da legislação de regência.

2.2.1 Nos casos em que o Proponente/Mutuário julgar adequado em vista do perfil socioeconômico dos beneficiários, em especial moradores em situação de rua, as unidades habitacionais adquiridas, produzidas ou requalificadas poderão ficar sob propriedade do estado ou município, que as disponibilizará por meio da locação social às famílias e se responsabilizará pela gestão patrimonial e condominial.

2.2.2 Será também permitida a manutenção da propriedade com o ente municipal ou estadual em casos de construção de Residências Terapêuticas destinadas a abrigar pacientes psiquiátricos, no âmbito do Programa Residências Terapêuticas, do Ministério da Saúde.

3 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

O valor de investimento é representado pelos custos necessários à execução de todas as obras e serviços necessários para consecução do objeto pactuado, de acordo com a ação, considerando os recursos do FGTS, de contrapartidas e outros que vierem a ser aportados. O

Quadro de Composição de Investimento (QCI) da intervenção será composto exclusivamente pelos seguintes itens financiáveis:

- a) **Projetos:** valor correspondente à elaboração ou atualização dos estudos, planos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento.
- b) **Terreno:** valor correspondente ao de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização, ou seja, aquelas necessárias para que o domínio ou a posse da(s) área(s) que compõem o empreendimento seja(m) regularizada(s) em nome do Proponente/Mutuário.
 - b.1) O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Agente Financeiro, nos termos do [item 6](#) deste Anexo. Quando o bem imóvel urbano for de propriedade do Proponente/Mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida.
- c) **Aquisição ou Edificação de Unidade Habitacional:** valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação das unidades habitacionais. O valor de financiamento médio aplicável observará os limites definidos e especificações técnicas do PMCMV/FAR – Faixa 1, desde que garantido o atendimento ao disposto no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.
 - c.1) A unidade habitacional destinar-se-á a uso residencial, admitindo-se a utilização, para fins laborais, de parte da unidade, nos casos permitidos pelas posturas municipais.
 - c.2) A aquisição ou edificação de unidades habitacionais com recursos do contrato de financiamento deverá obedecer aos parâmetros e especificações técnicas do PMCMV/FAR – Faixa 1.
 - c.2.1) No caso de aquisição de unidades habitacionais, poderá ser admitido o não atendimento integral das especificações do PMCMV/FAR, desde que respeitadas a área mínima prevista no PMCMV e as condições de habitabilidade necessárias à ocupação do imóvel adquirido, conforme padrões mínimos de edificação, salubridade e segurança, previamente aceitas pelo beneficiário, bem como avaliadas pelo Proponente/Mutuário e aceitas pelo Agente Financeiro.
 - c.2.2) Nos casos em que a intervenção for proposta/executada em área rural, as unidades habitacionais adquiridas ou produzidas devem obedecer aos parâmetros e especificações técnicas e valores do PMCMV/Rural.
 - c.3) Poderão ser adquiridos imóveis urbanos usados para fins de requalificação.
 - c.3.1) Considera-se **Requalificação de Imóvel Urbano** as obras destinadas a recuperar estruturas e instalações prediais, promovendo padrões de habitabilidade, bem como aquelas destinadas a adaptá-las ao uso habitacional, quando construído para outros fins.
 - c.3.2) O valor de aquisição de unidades habitacionais fica limitado ao valor de venda ou avaliação, o que for menor, sendo a avaliação efetuada unicamente pelo Agente Financeiro, acrescida dos custos necessários à execução de obras de requalificação ou reforma, quando for o caso.
 - c.3.3) No caso de requalificação, a contrapartida aportada pelo Proponente/Mutuário poderá ser excluída dos limites de valor de venda ou avaliação estabelecidos no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.
- d) **Abastecimento de Água:** valor correspondente ao custo das obras de implantação de rede de distribuição, perfuração de poço ou outra solução alternativa individual, aceitando-se captação, adução, reservação e tratamento, quando o poder público local atestar a necessidade de tais obras, devendo:

I - Incluir o custo das ligações intradomiciliares, bem como instalação de hidrômetros, obrigatoriamente no investimento;

II - Definir o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento no projeto;

II.1 - Apresentar testes de vazão do poço e prever tratamento adequado, no mínimo com desinfecção, quando incluir captação subterrânea;

III - Assegurar compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento.

d.1) Para áreas muito adensadas, com terrenos íngremes e solo impermeável, a distribuição de água pode ser feita sobre telhados ou sobre o terreno com a devida proteção.

e) **Pavimentação e Obras Viárias:** valor correspondente ao custo das obras de terraplenagem, subleito, encascalhamento, revestimento, meio-fio, calçadas, guias e sarjetas; além de obras de arte especiais, como implantação de pontilhões ou passarelas.

e.1) Não serão custeadas com recursos do financiamento obras de pavimentação asfáltica sobre pavimento existente em paralelepípedos ou blocos de concreto.

e.2) Obras de recapeamento em vias já pavimentadas que necessitam de recuperação dentro da área de intervenção serão admitidas desde que seu valor não ultrapasse 20% (vinte por cento) do valor total deste item.

f) **Ligações Domiciliares de Energia Elétrica/Iluminação Pública:** valor correspondente ao custo das obras e serviços para ligações domiciliares e implantação de rede a serem executadas na área de intervenção, devendo compor obrigatoriamente o investimento.

g) **Esgotamento Sanitário:** valor correspondente ao custo das obras de fossa/sumidouro ou rede coletora, com as respectivas ligações intradomiciliares, construção de estação de tratamento de esgoto e de elevatória para atendimento da área de intervenção, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento.

h) **Drenagem Pluvial:** valor correspondente à execução das obras de implantação de rede de drenagem, inclusive de valas ou córregos que atuam como corpo receptor na área de intervenção, incluindo-se os serviços relacionados à microdrenagem e, complementarmente, à macrodrenagem.

h.1) As soluções de macrodrenagem devem, preferencialmente, privilegiar a redução, o retardamento e o amortecimento do escoamento das águas pluviais, incluindo reservatórios de amortecimento de cheias, adequação de canais para a redução da velocidade de escoamento, sistemas de drenagem por infiltração, entre outros elementos que minimizem o impacto do sistema.

h.2) Obras convencionais de galerias de águas pluviais e de canalização, que aceleram o escoamento, serão admitidas somente nos casos onde as soluções preferenciais se mostrarem inviáveis, quando for comprovado que os impactos gerados pela intervenção são de baixa magnitude, devendo ser previstas ações mitigadoras.

i) **Proteção, Contenção e Estabilização do Solo:** valor correspondente ao custo das obras para implantação de soluções que visem à proteção, à contenção, à estabilização de encostas e ao direcionamento das águas, por meio de retaludamento, muros de arrimo, grampeamento, escadas de dissipação de energia, banquetas e vegetação adequada, entre outras soluções.

j) **Resíduos Sólidos:** valor correspondente ao custo de aquisição, instalação, construção ou adequação de dispositivos para guarda de equipamentos, acondicionamento de resíduos de origem doméstica, das vias e áreas públicas, e do traçado do sistema de coleta, poda e varrição, adotando, preferencialmente, soluções comunitárias ou destinadas à triagem e coleta seletiva.

- k) **Equipamentos Públicos:** valor correspondente ao custo de aquisição, reforma ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada, observando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança, como: segurança, desporto, lazer – parques ecológicos, praças, áreas verdes -, assistência social, convivência comunitária, inclusão produtiva, e atenção à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência e à mulher.
- k.1) O valor de financiamento desse item fica limitado a 6% (seis por cento) dos recursos de financiamento.
- l) **Trabalho Social:** valor correspondente ao custo de realização do conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político institucional do território e das famílias beneficiárias, além das características da intervenção.
- l.2) A execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias da intervenção e está detalhada em ato normativo específico do MDR, disponível no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.
- l.1) Recomenda-se a aplicação de, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos de financiamento neste item.
- m) **Avaliação de Resultados Pós-Intervenção:** valor correspondente ao custo de realização das ações de avaliação de resultados pós-intervenção, que poderá ser apresentada em até 3 (três) meses após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão das obras.
- m.1) A realização da avaliação pós-intervenção é obrigatória para operações com valor de investimento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e optativa para as demais.
- m.2) A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados na Portaria nº 963, de 28 de novembro de 2008, e anexos, disponíveis no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.
- m.3) Os recursos de financiamento alocados para este item devem ser limitados a 0,5% (meio por cento) do valor de financiamento.
- n) **Mão-de-obra das Famílias Beneficiadas:** valor correspondente ao custo atribuído para mão-de-obra das famílias beneficiadas, nos casos de obras executadas em regime de mutirão ou autoconstrução.
- n.1) Caso o projeto preveja a remuneração da mão-de-obra das famílias beneficiadas, o Proponente/Mutuário deverá apresentar documento comprobatório dos pagamentos efetuados, sujeito à aceitação do Agente Financeiro.
- o) **Assistência Técnica:** valor correspondente aos custos de contratação de mão-de-obra para acompanhamento ou execução de obras de melhoria, conclusão ou construção de unidades habitacionais executadas em regime de mutirão, autoconstrução, autogestão ou administração direta.
- o.1) Recomenda-se que valor de financiamento deste item seja limitado a 15% (quinze por cento) dos recursos de financiamento.
- p) **Gerenciamento:** valor correspondente aos custos referentes à contratação de empresa gerenciadora do empreendimento, de forma a suprir eventual deficiência técnica ou institucional do Proponente/Mutuário no acompanhamento, supervisão e fiscalização do andamento das obras e serviços previstos no projeto.
- p.1) O gerenciamento deverá ser contratado com vistas a assegurar a execução de todas as ações previstas no empreendimento, sendo sua atuação limitada unicamente à área de

intervenção definida pelo contrato de financiamento, garantindo o atendimento às premissas estabelecidas pelos projetos social, ambiental, de engenharia e de regularização fundiária.

p.2) O valor de financiamento deste item fica limitado a 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos.

p.3) A contratação de empresa gerenciadora deverá ocorrer em estrita consonância com as normas jurídicas aplicáveis à contratação de serviços de consultoria, não se permitindo que sejam delegadas atividades inerentes à condição de órgão gestor, ou mesmo aquelas próprias da administração pública.

q) Os custos dos Serviços Preliminares, Instalação de Canteiro/Acampamento, Mobilização e Desmobilização, Terraplenagem e Administração Local deverão ser distribuídos nos demais itens que compõem o investimento, observados os seguintes parâmetros:

q.1) **Serviços Preliminares:** valor referente ao custo de limpeza do local e locação da obra.

q.2) **Instalação de Canteiro/Acampamento:** valor referente ao custo de construção das edificações e de suas instalações (hidráulicas, elétricas, esgotamento) destinadas a abrigar o pessoal (casas, alojamentos, refeitórios, sanitários) e as dependências necessárias à obra (escritórios, laboratórios, oficinas, almoxarifados, balança, guarita), bem como dos arruamentos e caminhos de serviço.

q.3) **Mobilização e Desmobilização:** valor referente às despesas para transportar, desde sua origem até o local aonde se implantará o canteiro da obra, os recursos humanos, bem como todos os equipamentos e instalações (usinas de asfalto, centrais de britagem, centrais de concreto) necessários às operações que aí serão realizadas. Estão também incluídas as despesas para execução das bases e fundações requeridas pelas instalações fixas e para sua montagem, colocando-as em condição de funcionamento.

q.4) A soma dos custos das ações descritas nos subitens q.1 a q.3 será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos de financiamento.

q.5) **Terraplenagem:** valor referente ao custo das atividades de sondagem e ensaios para caracterização das amostras de solo da região, remoção da camada vegetal e solos orgânicos, serviços de cortes, compactação de aterros e importação ou remoção de terra para bota-fora.

q.6) **Administração Local:** compreende custos diretos não considerados na composição dos custos unitários da planilha orçamentária, referentes às atividades necessárias à condução da obra e à administração do contrato. Seu custo é composto pelo somatório dos salários e encargos despendidos com a equipe da contratada, incluindo pessoal técnico, administrativo e de apoio, despesas com o de consumo de telefonia, e os itens de segurança e higiene do trabalho de todos os funcionários. Este custo dependente da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar e deverá ser pago na proporção do andamento da execução das obras e serviços.

q.6.1) O valor de financiamento deste item fica limitado a 5% (cinco por cento) dos recursos de financiamento.

3.1 É vedado o pagamento com recursos do financiamento dos custos das ações de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública, em áreas operadas por concessionários privados desses serviços, admitindo-se que seu valor seja considerado como aporte da contrapartida.

3.2 Quadro resumo dos limites de enquadramento:

DESCRIÇÃO	LIMITES EM RELAÇÃO AOS RECURSOS DO FINANCIAMENTO
Equipamentos públicos	Máximo de 6%
Trabalho social (total de famílias beneficiadas)	Mínimo de 2,5%
Avaliação de Resultados Pós-Intervenção	Máximo de 0,5%
Assistência técnica	Máximo de 15% (recomendado)
Gerenciamento	Máximo de 2,5%
Serviços preliminares	Máximo de 4%, na somatória dos itens
Instalação de canteiro/Acampamento	
Mobilização e desmobilização	
Administração local	Máximo de 5%

3.3 Os itens de investimento cujos valores estejam limitados em função do valor de financiamento poderão, se necessário, sofrer acréscimos, devendo o valor excedente ser aportado pelo Proponente/Mutuário, exclusivamente a título de contrapartida.

4 LIMITES

Os valores de financiamento obedecerão aos limites por família beneficiada estabelecidos no quadro a seguir:

TIPO DE BENEFÍCIO	VALOR MÁXIMO DE RECURSOS DE FINANCIAMENTO POR FAMÍLIA
a) Família beneficiada com UNIDADE HABITACIONAL em área urbana	valores máximos de aquisição de unidades habitacionais do PMCMV/FAR – Faixa 1
b) Família beneficiada com UNIDADE HABITACIONAL em área rural	valores máximos de aquisição de unidades habitacionais do PMCMV/Rural

4.1 Os limites por família beneficiada poderão ser acrescidos dos valores relativos ao **Trabalho Social**, à **Avaliação de Resultados Pós-Intervenção** e aos **Equipamentos Públicos**, esse último, limitado a 6% (seis por cento) dos valores de financiamento.

4.2 Os limites descritos na alínea “a” poderão ser acrescidos dos demais custos dos itens financiáveis passíveis de compor o investimento quando a área de edificação das unidades habitacionais não for interligada à rede de infraestrutura do município ou aos equipamentos e serviços que atendem àquela comunidade, respeitados os limites da área urbana e os limites de enquadramento constantes do quadro resumo do subitem 3.2.

4.3 Os parâmetros e especificações do PMCMV/FAR – Faixa 1 e do PMCMV/Rural são objeto de ato normativo específico do MDR, que poderá ser obtido no sítio eletrônico www.mdr.gov.br ou nas Instituições Financeiras autorizadas a operar os programas.

4.4 Os valores máximos de recursos de financiamento por família beneficiada terão como parâmetro o valor do PMCMV/FAR – Faixa 1 ou PMCMV/Rural, conforme o caso, vigente à data da homologação ou última reprogramação dos projetos, desde que as obras das unidades habitacionais não tenham sido iniciadas

5 CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS FINAIS

O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade do Proponente/Mutuário, sendo vedado o atendimento com unidade habitacional de beneficiário final que:

- a) seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH), em qualquer parte do país;
- b) seja proprietário, promitente comprador ou titular de direito de aquisição, arrendamento ou uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, e dotado de infraestrutura mínima (água, esgoto e energia), em qualquer parte do país;
- c) já tenha sido atendido com benefícios similares pelo Proponente/Mutuário ou por órgãos a ele direta ou indiretamente vinculados, por intermédio de programas lastreados com recursos do FGTS ou orçamentários da União.

5.1 Para fins de atendimento ao disposto nesse item, o Proponente/Mutuário deverá solicitar aos beneficiários finais a assinatura de declaração, firmada sob as penas da lei, de atendimento ao disposto nas alíneas “a”, “b” e “c”, deste item.

5.2 A renda familiar das famílias atendidas com unidade habitacional não poderá ser superior a 3 (três) salários mínimos.

5.3 Antes da entrega da unidade habitacional, de posse da relação dos beneficiários finais selecionados, o Agente Financeiro consultará os sistemas disponíveis, a fim de verificar a faixa de renda da família beneficiada e registros de financiamentos de imóveis obtidos, que caracterizem situações restritivas à concessão do benefício pretendido, informando ao Proponente/Mutuário as restrições detectadas.

6 TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Nesta modalidade, quando o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras ou benfeitorias no imóvel, a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel será feita mediante apresentação de certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente.

6.1 Alternativamente, admite-se, por interesse público ou social, condicionada à garantia subjacente de uso pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, a seguinte documentação:

I – Comprovação de ocupação regular de imóvel:

- a) em área desapropriada por Estado, por Município, pelo Distrito Federal ou pela União, com sentença transitada em julgado no processo de desapropriação;
- b) em área devoluta;
- c) recebido em doação da União, do Estado, do Município ou do Distrito Federal, já aprovada em lei, conforme o caso, e, se necessária, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite; ou de pessoa física ou jurídica, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite, neste caso, com promessa formal de doação irretratável e irrevogável;
- d) que, embora ainda não tenha sido devidamente consignado no cartório de registro de imóveis competente, pertença a Estado que se instalou em decorrência da transformação de Território Federal, ou mesmo a qualquer de seus Municípios, por força de mandamento constitucional ou legal;

- e) pertencente a outro ente público que não o Proponente\Mutuário, desde que a intervenção esteja autorizada pelo proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação para tanto; ou
- f) tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), desde que haja aquiescência do Instituto.

II - Contrato ou compromisso irretratável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, nos termos da legislação de regência da matéria.

6.1.1 Na hipótese prevista na alínea “a” do inciso I do subitem 6.1, quando o processo de desapropriação não estiver concluído, é permitida a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel via Termo de Imissão Provisória na Posse ou alvará do juízo da vara onde o processo estiver tramitando, admitindo-se, ainda, caso esses documentos não tenham sido emitidos, a apresentação, pelo proponente ao crédito, de cópia da publicação, na Imprensa Oficial, do decreto de desapropriação e do Registro Geral de Imóveis (RGI) do imóvel, acompanhado do acordo extrajudicial firmado com o expropriado.

6.1.2 Na hipótese prevista na alínea “c” do inciso I do subitem 6.1, é imperativa a apresentação da promessa formal de doação (termo de doação), irretratável e irrevogável, caso o processo de registro da doação ainda não tenha sido concluído.

6.1.3 No caso de **aquisição de unidades habitacionais prontas**, quando a unidade a ser adquirida não possuir certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente, poderá ser apresentado contrato formal de compra e venda, irretratável e irrevogável, conforme modelo a ser fornecido pelo Agente Financeiro, cabendo fazer parte de cláusula do contrato de financiamento a obrigatoriedade de realizar a regularização fundiária em favor das famílias moradoras.

6.1.4 Nos casos de execução de **melhorias habitacionais** em moradias existentes, deverá ser apresentado documento comprobatório da titularidade dos terrenos, conforme relação contida na coluna “B” da tabela constante do Anexo II da Portaria nº 2.860, de 29 de novembro de 2019, ou projeto de regularização fundiária aprovado pelo município, acompanhado de declaração do chefe do poder executivo municipal relativo à sua execução.