



MINISTÉRIO DAS CIDADES

GABINETE DO MINISTRO

Texto Consolidado

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 4 DE 21 DE MARÇO DE 2018

Regulamenta o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (PRÓ-MORADIA).

O **MINISTRO DE ESTADO DAS CIDADES**, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 6º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e o art. 66 do Regulamento Consolidado do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com a redação dada pelo Decreto nº 1.522, de 13 de junho de 1995,

CONSIDERANDO a Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS, que dispõe sobre o Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (PRÓ-MORADIA), e

CONSIDERANDO a Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, que dispõe sobre as diretrizes gerais de aplicação dos recursos do FGTS, resolve:

Art. 1º O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (PRÓ-MORADIA) será executado na forma do regulamento Anexo a esta Instrução Normativa.

Art. 2º Os contratos de financiamento já firmados até a data imediatamente anterior à publicação desta Instrução Normativa poderão, por comum acordo entre os Agentes Financeiros e Mutuários, serem alterados para as condições operacionais ora estabelecidas.

Art. 3º No exercício de 2018, para o processo de seleção e contratação de propostas de que trata a seção X, do Capítulo 1, do Anexo desta Instrução Normativa, serão admitidas somente propostas na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários de que trata o Capítulo 2. Parágrafo único. As propostas apresentadas deverão ter o valor de financiamento limitado a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Art. 4º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º Fica revogada a Instrução Normativa nº 02, de 05 de março de 2015, do Ministério das Cidades, publicada no Diário Oficial da União, em 06 de março de 2015, Seção 1, pág. 47.

BRUNO ARAÚJO

ANEXO

PROGRAMA DE ATENDIMENTO HABITACIONAL ATRAVÉS DO PODER PÚBLICO (PRÓ-MORADIA)

CAPÍTULO 1 - Condições Gerais

I Apresentação

II Objetivo Geral

III Modalidades e Objetivos Específicos

IV Origem, Alocação, Remanejamento dos Recursos e Contrapartida

V Quem Pode Pleitear os Recursos

VI Condições dos Financiamentos

VII Execução e Acompanhamento dos Contratos

VIII Acompanhamento e Avaliação do Programa

IX Participantes e Atribuições

X Seleção e Contratação de Propostas

XI Critérios para Priorização de Propostas

XII Diretrizes Gerais e Específicas para Elaboração das Propostas

XIII Critérios Para Seleção de Beneficiários Finais

XIV Comprovação de Titularidade de Área

XV Casos Excepcionais

CAPÍTULO 2 - Modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

I Objetivo Específico

II Concepção das Intervenções

III Composição do Investimento

IV Limites

V Critérios para Seleção da Área de Intervenção

CAPÍTULO 3 - Modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais

I Objetivo Específico
II Tipos de Intervenções
III Composição do Investimento
IV Limites
CAPÍTULO 4 - Modalidade Desenvolvimento Institucional
I Objetivo Específico
II Concepção das Propostas
III Composição do Investimento
GLOSSÁRIO

CAPÍTULO 1
Condições Gerais
I Apresentação

1. Estabelecer os fundamentos técnicos do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (PRÓ- MORADIA), acrescidos das orientações necessárias ao processo de apresentação, seleção e análise das propostas.

2. O PRÓ-MORADIA, executado com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), está amparado na Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do FGTS; e no Programa Moradia Digna, constante do Plano Plurianual do Governo Federal (PPA) 2016-2019, gerido pelo Ministério das Cidades (MCidades); e cuja operacionalização é realizada pela Caixa Econômica Federal (CEF), na qualidade de Agente Operador do FGTS.

II Objetivo Geral

1. Oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

1.1 Será admitido, exclusivamente nas hipóteses previstas no §3º do art.6º-A da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, o atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) no caso da modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários.

III Modalidades e Objetivos Específicos

a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

a.1) Esta modalidade objetiva a realização de obras e serviços voltados à segurança, salubridade e habitabilidade das habitações, e ainda à regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.

b) Produção de Conjuntos Habitacionais

b.1) 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.

c) Desenvolvimento Institucional

c.1) Esta modalidade é destinada a propiciar o aumento da eficácia na gestão urbana e na implementação de políticas públicas no setor habitacional, mediante ações que promovam a capacitação técnica, jurídica, financeira e organizacional da administração pública.

IV Origem, Alocação, Remanejamento dos Recursos e Contrapartida

1. Os recursos destinados ao PRÓ-MORADIA são provenientes das seguintes fontes:

a) Plano de Contratações e Metas Físicas do Orçamento Operacional do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) em vigor, referente à área orçamentária de Habitação Popular, distribuídos, em ato normativo específico do Gestor da Aplicação, com base nos critérios definidos no art. 14 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

b) contrapartida do Mutuário; e

c) outras que vierem a ser definidas.

2. O Agente Operador alocará, aos Agentes Financeiros, os recursos do Orçamento Operacional do FGTS destinados, a cada exercício, ao PRÓ-MORADIA, por intermédio de contrato de empréstimo, no qual constará cláusula prevendo a contratação dos financiamentos com os Mutuários até o dia 30 de junho do exercício orçamentário subsequente.

3. Os eventuais remanejamentos de recursos, entre as 27 (vinte e sete) Unidades da Federação, serão efetuados pelo Gestor da Aplicação, a partir de solicitações técnicas fundamentadas encaminhadas pelo Agente Operador, até o dia 30 de novembro do exercício orçamentário em curso.

4. Os recursos do PRÓ-MORADIA serão concedidos por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

5. A contrapartida representa a parcela do valor total de investimento correspondente à somatória dos recursos aportados pelo Mutuário.

5.1 A contrapartida poderá ser integralizada por meio de recursos financeiros próprios do Mutuário ou de terceiros, inclusive internacionais, e de bens imóveis ou serviços, se economicamente mensuráveis e vinculados às intervenções pactuadas, devendo constar do contrato de financiamento cláusula que indique a forma de aferição do valor correspondente, em conformidade com os valores praticados no mercado.

5.1.1 Nos casos de propostas enquadradas na modalidade Desenvolvimento Institucional a contrapartida será, exclusivamente, de caráter financeiro.

5.1.2 Nos casos de propostas enquadradas nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais fica admitida como contrapartida, exclusivamente após sua seleção, a execução de itens que componham o investimento, a critério e na forma que vier a ser regulamentada pelo Agente Operador.

5.2 A contrapartida, quando financeira, deverá ser depositada na conta bancária específica do contrato de financiamento, em conformidade com os prazos estabelecidos no cronograma de desembolso.

5.3 O valor da contrapartida será estabelecido de acordo com a modalidade operacional pretendida e observará os percentuais mínimos a seguir definidos:

a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais: 5,0% (cinco por cento) do valor total de investimento; e

b) Desenvolvimento Institucional: 7,5% (sete e meio por cento) do valor total de investimento.

V Quem Pode Pleitear os Recursos

1. As propostas devem ser apresentadas pelos estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

VI Condições dos Financiamentos

1. Os financiamentos contratados no âmbito do PRÓ- MORADIA observarão as condições operacionais estabelecidas neste item, além daquelas que vierem a ser definidas pelo Agente Operador e Agentes Financeiros, no âmbito de suas respectivas competências.

2. Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do proponente e à autorização de endividamento emitida pela Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda (STN/MF), observados, ainda, os parâmetros aplicáveis a cada modalidade.

3. As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência correspondente ao prazo necessário à execução das obras e serviços contratados, contado a partir da data de assinatura do contrato de financiamento.

3.1 As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência de até 48 (quarenta e oito) meses, contado a partir da data de assinatura do contrato de financiamento, sendo permitida sua prorrogação, a critério do Agente Operador.

3.1.1 Serão passíveis de autorização as solicitações de prorrogação de carência justificadas, exclusivamente, por problemas de natureza técnico-operacional que impeçam a execução das obras e serviços dentro do prazo originalmente pactuado.

3.2 O primeiro desembolso do contrato de financiamento deverá ser efetuado em até 12 (doze) meses, contado a partir da data de assinatura do contrato, admitida prorrogação por, no máximo, igual período.

3.3 As solicitações de prorrogação de prazo de carência ou prorrogação de primeiro desembolso serão submetidas, pelos Agentes Financeiros, ao Agente Operador.

3.3.1 Esgotado o prazo de que trata o subitem 3.2 deste Capítulo, o Agente Operador deverá promover o distrato das correspondentes operações de crédito.

3.4 Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do Mutuário perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir especificadas na ordem em que se encontram dispostas neste subitem:

a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;

b) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;

c) desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou

d) outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

4. Os prazos máximos de amortização serão contados a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência e estabelecidos de acordo com a modalidade operacional a ser implementada, conforme segue:

a) Modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais: 20 (vinte) anos; e

b) Modalidade Desenvolvimento Institucional: 15 (quinze) anos.

5. Os juros serão pagos mensalmente nas fases de carência e de amortização, à taxa nominal de 5% (cinco por cento) ao ano, acrescida da remuneração do Agente Financeiro, limitada a 2% (dois por cento) ao ano, e da taxa de risco de crédito do Agente Financeiro, limitada a 1% (um por cento) ao ano, nos termos definidos nos arts. 32 e 37 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

5.1 Fica expressamente vedada a cobrança de outras taxas e tarifas, a qualquer título, ausentes de previsão concedida pelo Conselho Curador do FGTS, nos termos do art. 5º, inciso VIII, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

6. Os valores de investimento por família beneficiada, na modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, observarão os limites estabelecidos pelo art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS, excetuados os casos de requalificação, que excluirão dos referidos limites as contrapartidas aportadas pelos Mutuários.

VII Execução e Acompanhamento dos Contratos

1. Antes do primeiro desembolso, o Agente Financeiro disponibilizará, para homologação do Gestor da Aplicação, a Síntese do Projeto Aprovado (SPA) de cada operação firmada, conforme modelo fornecido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

1.1 Será admitida a apresentação da SPA de etapa de obras e serviços, desde que esta possua funcionalidade e cumpra as demais exigências para início da execução.

1.2 A SPA referente à etapa de obras e serviços aprovada deverá conter Quadro de Composição do Investimento (QCI) da etapa e do total da intervenção.

1.3 Ocorrendo alterações substanciais em projeto já aprovado, o Agente Financeiro deverá elaborar nova SPA com as devidas atualizações e encaminhar ao Gestor da Aplicação.

1.3.1 Consideram-se alterações substanciais em projetos:

a) alteração acima de 10% (dez por cento) dos quantitativos ou dos valores dos itens do QCI original, total ou da etapa;

b) supressão ou acréscimo de itens do QCI original;

c) alteração da concepção da solução técnica original do projeto, em qualquer extensão, aplicável somente para as obras de saneamento;

d) alteração da área de intervenção, como mudança de bairro beneficiado ou mesmo da bacia ou sub-bacia de drenagem;

e) demais alterações que impliquem em revisão de enquadramento das propostas nos limites e parâmetros do Programa/Modalidade e diretrizes gerais estabelecidas nos Manuais do Gestor da Aplicação.

2. Nos contratos, firmados nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais e com pelo menos 1 (uma) parcela já desembolsada, constatada a ausência de desembolso por período superior a 6 (seis) meses, os Agentes Financeiros deverão verificar se a obra se encontra em andamento, com execução física, caso contrário, notificar o Mutuário para a retomada destas, informando sobre a iminência de redução das metas do contrato.

2.1 Constatada a ausência de desembolso por período superior a 12 (doze) meses consecutivos, os Agentes Financeiros deverão promover a redução das metas dos contratos de financiamento, preservando os recursos necessários à execução das metas mínimas indispensáveis para dar funcionalidade às obras iniciadas, excluindo-se as demais metas.

2.2 A redução das metas poderá não ser aplicada, em caráter excepcional, quando constatada pelo Agente Financeiro a efetiva e adequada evolução física da obra ou nos casos em que a paralisação da execução do objeto se der por motivo não atribuível ao Mutuário, assim entendida pela ocorrência de, ao menos, uma das seguintes situações:

a) o resultado da licitação ou chamamento for deserto ou fracassado;

b) a concessão da licença ambiental; a outorga de captação de água ou de lançamento de efluentes; o alvará de construção; e outras autorizações ou aprovações de projeto que se situarem na esfera de competência de outro Ente da Federação;

c) a titularidade da área de intervenção for de outro Ente da Federação;

d) existência de embargo, ação judicial, apontamento de órgãos de controle, que tenham determinado a paralisação da obra.

2.3 Os Agentes Financeiros deverão promover, em conjunto com o Mutuário, avaliação das metas físicas e dos respectivos valores a serem preservados nos contratos de financiamento e encaminhar à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, com a devida justificativa e parecer técnico conclusivo, a proposta de redução de metas, enumerando aquelas a serem preservadas, e as de caráter obrigatório, como a regularização fundiária e o trabalho social, conforme o caso.

2.4 No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da manifestação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, o Agente Operador deverá promover a supressão das metas e valores das correspondentes operações de crédito.

2.5 Após a repactuação do contrato de financiamento de que trata o subitem 2.1, o Mutuário terá até 12 (doze) meses para retomada do desembolso.

VIII Acompanhamento e Avaliação do Programa

1. O Agente Operador encaminhará, trimestralmente, ao Gestor da Aplicação, relatório de execução orçamentária do programa, observadas as seguintes disposições:

a) os relatórios de execução serão encaminhados em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de encerramento do trimestre de referência, destacando, se for o caso, no último trimestre, as propostas de financiamentos que venham a utilizar a prerrogativa de contratação até o dia 30 de junho, na forma estabelecida pelo art. 8º, parágrafo único, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS; e

b) o Agente Operador disponibilizará, ainda, ao Gestor da Aplicação, mantendo devidamente atualizado, o sítio eletrônico <https://webp.caixa.gov.br/sicnl/>, para fins de acompanhamento e avaliação do programa, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser, a qualquer tempo, solicitados.

IX Participantes e Atribuições

1. Ministério das Cidades (MCidades), na qualidade de Gestor da Aplicação, sem prejuízo do disposto no art. 66 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com redação dada pelo Decreto nº 1522, de 13 de junho de 1995, responsável por:

a) realizar a gestão dos programas, projetos e atividades, mediante:

a.1) definição das diretrizes gerais e procedimentos para sua implementação;

a.2) divulgação de atos normativos e orientações aos Proponentes/Mutuários;

a.3) análise de enquadramento e seleção das propostas apresentadas pelos Proponentes/Mutuários, com vistas à celebração dos contratos de financiamento;

a.4) monitoramento, acompanhamento e avaliação da execução e dos resultados.

2. Caixa Econômica Federal - CEF, na qualidade de Agente Operador, responsável por:

a) definir e divulgar os procedimentos operacionais necessários à execução do programa, observando os atos normativos expedidos pelo Gestor da Aplicação e demais legislação aplicável à operacionalização de contratos de financiamento;

b) controlar e acompanhar a execução orçamentária dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

c) cadastrar e habilitar os agentes financeiros para atuar nos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

d) analisar a capacidade de pagamento do agente financeiro;

e) analisar as propostas de abertura de crédito, pronunciando-se quanto a sua viabilidade e enquadramento nos objetivos do programa;

f) contratar operações de empréstimo com os agentes financeiros, zelando pela correta aplicação dos recursos;

g) acompanhar, por intermédio dos Agentes Financeiros, a atuação dos Proponentes/Mutuários, identificando eventuais irregularidades na sua atuação;

h) acompanhar e orientar a atuação dos Agentes Financeiros, com vistas à correta aplicação dos recursos do FGTS;

i) acompanhar e avaliar a execução dos empreendimentos, sem prejuízo do desenvolvimento dessa atividade pelos agentes financeiros;

j) analisar os relatórios periódicos encaminhados pelos agentes financeiros;

k) avaliar e aperfeiçoar, sistematicamente, os parâmetros operacionais dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

l) apresentar relatórios gerenciais periódicos com a finalidade de proporcionar ao Gestor da Aplicação meios para avaliar o desempenho do programa.

3. Agente Financeiro, além daquelas inerentes à concessão de financiamentos, responsável por:

a) orientar os Proponentes/Mutuários na formulação das propostas de operações de crédito;

b) analisar a capacidade de pagamento dos Proponentes/Mutuários, emitindo conceito de risco de crédito de acordo com as normas recomendadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN);

c) analisar propostas de operações de crédito, em conformidade com os critérios definidos neste anexo, emitindo parecer conclusivo, abordando os aspectos técnicos de engenharia, sociais, jurídicos e econômico-financeiros;

- d) solicitar a alocação de recursos ao Agente Operador com vistas à contratação das operações selecionadas pelo Gestor da Aplicação;
- e) contratar com os Proponentes/Mutuários as operações de crédito autorizadas pelo Agente Operador;
- f) acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida;

g) realizar o acompanhamento das obras e serviços, na forma prevista neste anexo inclusive do Trabalho Social e das atividades referentes ao Desenvolvimento Institucional;

h) consultar os cadastros corporativos disponíveis, a exemplo do Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) e do Cadastro Nacional dos Mutuários (CADMUT), a fim de verificar, respectivamente, 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;

i) orientar os Proponentes/Mutuários quanto aos procedimentos previstos de alterações contratuais;

j) avaliar o desempenho dos Proponentes/Mutuários na execução das obras/serviços, identificando eventuais irregularidades na sua atuação, adotando as providências cabíveis para sua solução.

4. Administração Pública dos Estados, Municípios ou do Distrito Federal, além daquelas inerentes à contratação do financiamento, na qualidade de Proponente/Mutuário, responsável por:

a) observar e cumprir a regulamentação que rege o PRÓ-MORADIA;

b) promover ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação e acompanhamento das obras, serviços ou ações, na forma que estes venham a ser aprovados;

c) aportar valores referentes à contrapartida mínima, inclusive aqueles oriundos de terceiros, e alocação de recursos adicionais, não previstos no investimento inicial, caso verificada sua necessidade;

d) pagar as prestações e demais encargos referentes aos financiamentos concedidos pelo Agente Financeiro, na forma contratualmente estabelecida;

e) encaminhar, ao Agente Financeiro, os projetos técnicos relacionados ao objeto pactuado, reunindo toda documentação jurídica e institucional necessária à celebração do contrato de financiamento, de acordo com os normativos do programa, bem como apresentação de documentos de titularidade dominial da área de intervenção, licenças e aprovações de projetos emitidos pelo órgão ambiental competente, órgão ou entidade da esfera municipal ou estadual e concessionárias de serviços públicos, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável;

f) definir por etapa/fase, onde couber, a forma de execução, direta ou indireta, do objeto do contrato de financiamento;

g) executar e fiscalizar os trabalhos necessários à consecução do objeto pactuado no contrato de financiamento, observando prazos e custos e designando profissional habilitado no local da intervenção com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART;

h) observar, na sua integralidade, os requisitos de qualidade técnica dos projetos e de execução dos produtos e serviços contratados, em conformidade com as normas brasileiras e os normativos dos programas, ações e atividades, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pela população beneficiária;

i) selecionar as áreas de intervenção e os beneficiários finais, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Gestor da Aplicação, podendo estabelecer outros critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social específicas;

j) realizar, sob sua inteira responsabilidade, o processo licitatório nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e demais normas pertinentes à matéria, assegurando a correção dos procedimentos legais, a suficiência do projeto básico, da planilha orçamentária discriminativa do percentual de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) utilizado e o respectivo detalhamento de sua composição por item de orçamento ou conjunto deles, e a disponibilidade de contrapartida, quando for o caso, sempre que optar pela execução indireta de obras e serviços;

k) apresentar declaração expressa firmada por representante legal do Proponente/Mutuário, atestando o atendimento às disposições legais aplicáveis ao procedimento licitatório;

l) fiscalizar o Contrato de Execução ou Fornecimento (CTEF), efetuando os pagamentos ao fornecedor e a retenção de impostos e contribuições previdenciárias incidentes sobre as notas fiscais de insumos e serviços, que tenham por sujeito passivo da obrigação tributária o respectivo executor ou fornecedor, em conformidade com a legislação tributária e previdenciária vigente, bem como a conferência e aceite dos documentos fiscais, verificando as alíquotas de tributos e retenções incidentes, validade de certidões de regularidade fiscal e cadastral do fornecedor;

m) estimular participação dos beneficiários finais na elaboração e implementação do objeto pactuado, na gestão dos recursos financeiros destinados, bem como na manutenção do patrimônio gerado por estes investimentos;

n) operar manter e conservar adequadamente o patrimônio público gerado pelos investimentos decorrentes do contrato de financiamento, após a execução deste;

o) fornecer ao Gestor da Aplicação, a qualquer tempo, de informações sobre as ações desenvolvidas para viabilizar o acompanhamento e avaliação do processo;

p) incluir, no edital de licitação e no CTEF, requisito de que a responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados/fornecidos é da empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readaptações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto do contrato de financiamento;

q) instaurar processo administrativo apuratório, inclusive processo administrativo disciplinar, quando constatado o desvio ou malversação dos recursos, irregularidade na execução do CTEF ou gestão financeira do contrato de financiamento, comunicando tal fato ao Gestor da Aplicação;

r) disponibilizar informação, sempre que solicitado pelo Gestor da Aplicação, sobre o estado de conservação, funcionamento e operação do patrimônio gerado pela aplicação dos recursos públicos, ainda que finda a execução do objeto do contrato de financiamento;

s) cadastrar as famílias beneficiadas com unidade ou melhoria habitacional no CadÚnico, sendo esta responsabilidade exclusiva dos entes municipais independente de não atuarem como Proponentes/Mutuários; e

4.1 O descumprimento de quaisquer das obrigações impõe aos Proponentes/Mutuários a prestação de esclarecimentos perante o Agente Financeiro, que repassará, após sua apreciação e conforme o caso, para conhecimento do Agente Operador e do Gestor da Aplicação.

5. Famílias atendidas, na qualidade de Beneficiários, responsáveis por:

a) fornecer dados cadastrais e socioeconômicos;

b) atender tempestivamente às demandas do Proponente/Mutuário no que tange à apresentação de documentação e comparecimentos necessários à execução das ações de regularização fundiária, do trabalho social e dos demais componentes da intervenção; e

c) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados a sua disposição.

6. Unidade Executora Local (UEL)

6.1 A concepção e implementação das intervenções objeto de contratos com valor de financiamento superior a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), deverão, sempre que possível, estar sob a responsabilidade de uma Unidade Executora Local (UEL) constituída, formalmente, por ato administrativo do Proponente/Mutuário.

6.1.1 A UEL deverá estar subordinada ao órgão responsável pela política setorial em que estiverem inseridas as obras e serviços a serem executados.

6.1.2 A estrutura da UEL deverá ser formada, no mínimo, por:

a) coordenador geral;

b) coordenador de engenharia;

c) coordenador de trabalho social;

d) coordenador de regularização fundiária, se for o caso;

e) representante(s) das famílias beneficiárias;

f) equipe técnica composta, pelos seguintes profissionais: um arquiteto ou um engenheiro, preferencialmente com experiência em análise, formulação ou implementação de políticas e programas na área de desenvolvimento urbano e habitacional ou de saneamento; um assistente social ou sociólogo; e um profissional com conhecimento em regularização fundiária.

6.1.3 Os atos de criação da UEL e da indicação dos seus membros, bem como endereço, fax, telefone e e-mail para contato, deverão ser encaminhados ao Departamento de Urbanização (DUR) da Secretaria Nacional de Habitação (SNH) do Ministério das Cidades (MCidades).

X Seleção e Contratação de Propostas

1. No processo de seleção serão consideradas as disponibilidades orçamentárias e financeiras, bem como a convergência das propostas aos objetivos e às orientações contidas neste anexo.

1.1 Os Proponentes/Mutuários deverão se candidatar por meio de encaminhamento de proposta, na forma da carta-consulta disponível no sítio eletrônico www.cidades.gov.br, para concorrer em processo de seleção, sendo facultado ao Gestor da Aplicação, em situações especiais, selecionar empreendimentos em caráter extraordinário, mediante ato específico.

1.2 As propostas recebidas passam à fase de enquadramento, a ser realizada pelo Gestor da Aplicação.

1.2.1 A fase de enquadramento consiste em verificar o atendimento ao objetivo e aos atos normativos que regem o programa e suas respectivas modalidades operacionais.

1.2.2 Caso julgue necessário, o Gestor da Aplicação poderá solicitar aos Proponentes/Mutuários documentação técnica complementar para análise das propostas de financiamento apresentadas.

1.2.3 A fase de seleção consiste em eleger, até o limite dos recursos orçamentários alocados ao programa no exercício, as propostas consideradas prioritárias.

1.2.4 É vedada a seleção de propostas apresentadas por Proponentes/Mutuários titulares de contratos de financiamento, termos de compromisso ou contratos de repasse firmados no âmbito das ações e programas geridos pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, que estejam com a execução paralisada, excetuadas aquelas situações em que a paralisação ocorreu por razões não atribuíveis aos Proponentes/Mutuários, tais como:

a) resultado de licitação deserto ou fracassado;

b) licença ambiental, outorga de captação de água e lançamento de efluentes, alvará de construção e outras autorizações ou aprovações de projeto na esfera de competência de outro ente da federação;

c) titularidade da área de intervenção de outro ente da federação; ou

d) existência de embargo, ação judicial ou apontamento de órgãos de controle, que tenham determinado a paralisação da obra.

1.2.4.1 A existência de obras paralisadas não impedirá a seleção de novas propostas quando estiver em processo final de solução atestado pelo Agente Financeiro ou mandatária da União, conforme o caso, ou o Proponente/Mutuário tenha formalizado solicitação de cancelamento da operação com obras paralisadas.

1.2.5 O Comitê Gestor do Programa de Aceleração do Crescimento (CGPAC), de que trata o Decreto nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007, poderá, a seu critério, incluir as propostas selecionadas no rol das medidas integrantes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

1.3 Em caso de propostas que beneficiam municípios atingidos por desastres naturais, será admitida sua apresentação independente dos prazos estabelecidos no item 2, desde que apresentadas em até 6 (seis) meses após a data de sua ocorrência.

1.3.1 Para fins de qualificação e comprovação da ocorrência dos desastres naturais, serão observados os dispositivos constantes do art. 2º e do caput e § 1º do art. 3º, ambos do Decreto nº 5.113, de 22 de junho de 2004.

1.3.2 Essas propostas serão submetidas às fases de enquadramento e seleção, a serem realizadas pelo Gestor da Aplicação, em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de sua recepção dispensada a aplicação dos critérios previstos neste anexo.

2. Os processos de hierarquização e seleção obedecerão ao seguinte calendário:

a) início: a partir da data de publicação, no Diário Oficial da União, deste ato normativo;

b) término: 15 (quinze) dias antes do término do exercício orçamentário;

c) periodicidade: divulgação do resultado da seleção em intervalos de, no mínimo, 30 (trinta) dias, e, no máximo, 120 (cento e vinte) dias, considerando as propostas enquadradas recebidas até o último dia útil do mês que antecede a divulgação.

3. É vedada a apresentação de proposta que abranja mais de uma modalidade.

4. Para contratação das propostas selecionadas, deverão ser adotados os seguintes procedimentos: [Alterado pela Instrução Normativa nº 19, de 28 de maio de 2019](#)

Os Proponentes/Mutuários devem apresentar os documentos técnicos, institucionais e jurídicos exigíveis para contratação ao Agente Financeiro;

O Agente Financeiro deve apresentar à Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Economia (STN/ME) documentação necessária para verificação de limites e condições;

O Agente Financeiro deverá firmar os contratos de financiamento com os Proponentes/Mutuários, em consonância com a disponibilidade orçamentária prevista para o exercício, e em até 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do resultado da seleção no Diário Oficial da União, prorrogáveis, mediante justificativa do Agente Financeiro, a critério da Secretaria Nacional de Habitação (SNH).

c.1) A Secretaria Nacional de Habitação (SNH), mediante consulta fundamentada do Agente Financeiro, poderá autorizar a contratação de operações em exercícios subsequentes ao da divulgação do resultado da sua seleção, observando-se, em todo caso, o disposto no art. 8º da Resolução n. 702, de 04 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

4.1 Para fins de validação das propostas, os Proponentes/Mutuários deverão apresentar, ainda, a qualquer um dos Agentes Financeiros previamente habilitados pelo Agente Operador, documentos que permitam verificar:

a) sua regularidade em relação ao FGTS; e

b) a compatibilidade entre o valor de financiamento solicitado e sua capacidade de pagamento e o percentual de contrapartida mínimo exigido para a modalidade operacional pretendida.

4.2 É vedada a contratação de operações de crédito de empréstimo ou financiamento com proponentes que se encontrem em situação irregular perante o FGTS ou com restrição no Cadastro Informativo dos Créditos não Quitados do Setor Público Federal (CADIN).

5. Ficam os Agentes Financeiros responsáveis por encaminhar à STN/MF a documentação necessária para fins de verificação de limite de endividamento e demais condições relativas à concessão de crédito aos órgãos e entidades do setor público.

5.1 As propostas que contem com parecer favorável da STN/MF passam à fase de análise de viabilidade técnica, jurídica e econômico-financeira de contratação, nos termos do art. 67, incisos IV e VI, do Regulamento Consolidado do FGTS.

6. Se, previamente à contratação, os Proponentes/Mutuários apresentarem, para as propostas selecionadas, alterações nos parâmetros a seguir especificados, estas deverão ser submetidas, pelos Agentes Financeiros, ao Gestor da Aplicação:

a) modalidade operacional;

b) área de intervenção; ou

c) valor de financiamento.

XI Critérios para Priorização de Propostas

1. Serão consideradas prioritárias as propostas que observem os seguintes critérios:

1.1 Nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais:

1.1.1 Relacionados à concepção das propostas de intervenção:

a) complementação de obras iniciadas, consideradas aquelas que foram contratadas a partir de 2007 no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), Projetos Prioritários de Investimentos (PPI), PRÓ-MORADIA, Programa Multisetorial Integrado (PMI), Saneamento Integrado e Saneamento Ambiental;

b) reconstrução pós-desastres, cuja área ocupada originalmente foi atingida por sinistro de origem ambiental, envolvendo além da recuperação ou mitigação dos impactos da calamidade na região, a construção de unidades habitacionais para as famílias vitimadas;

c) eliminação de riscos de deslizamento em áreas de encosta, atuando de forma preventiva à ocorrência de desastres, incluindo ou não o reassentamento de famílias;

d) mitigação de danos ao meio ambiente em áreas de mananciais, de preservação ambiental, de preservação permanente, causados por ocupações irregulares; e

e) eliminação de gargalos na infraestrutura logística do país, tais como aquelas que impedem ou prejudicam o funcionamento de rodovias, hidrovias, ferrovias, portos, aeroportos, energia, água tratada e esgoto, observando a necessidade ou não da mitigação do impacto decorrente destas instalações de infraestrutura.

1.1.2 Relacionados à população beneficiária:

a) em áreas sujeitas a situações de risco de vida, tais como erosões, deslizamentos, enchentes, desmoronamentos, cabeceiras de aeroportos, áreas de servidão de redes de energia elétrica, polidutos, linhas férreas e rodovias;

b) em áreas situadas em locais insalubres, tais como lixões, cortiços, palafitas, alagados, mangues e com ausência de água potável e esgotamento sanitário;

c) em áreas situadas em locais impróprios para moradia, assim consideradas as ocupações em corpos hídricos (rios, córregos, lagoas, nascentes e canais), florestas nacionais, reservas extrativistas, reservas de fauna, áreas de preservação permanente (APP), áreas de proteção ambiental (APA), entre outras;

d) em área de conflito fundiário urbano, assim considerado como a disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de instrumento policial ou judicial de interposição de posse, envolvendo famílias de baixa renda, que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade;

e) de alta vulnerabilidade enquadradas nas políticas de erradicação da pobreza extrema;

f) em famílias de menor renda, com idosos, com deficientes e chefiadas por mulheres, na forma da alínea h, do inciso II, do art. 4º, da Lei nº 11.124, de 2005.

1.1.3 Existência de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), assinado com o Ministério Público, para implementação de ações voltadas a solucionar a precariedade identificada na área de intervenção proposta.

1.1.4 Priorização da intervenção proposta por Conselho Municipal ou Estadual ou órgão de caráter equivalente ligado ao setor habitacional.

1.1.5 Relacionados ao nível de desenvolvimento dos projetos técnicos, licença ambiental, outorga de recursos hídricos, regularidade fundiária, entre outros.

1.1.6 Atendimento a proposta de Proponente/Mutuário:

- a) em município localizado em Unidade da Federação com índice de inadequação de domicílios ou de déficit habitacional superior à média nacional;
- b) em município que apresente índices superiores à média nacional nos indicadores de vulnerabilidade social;
- c) que não possua obra paralisada em operações firmadas no âmbito das ações/programas geridos pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

1.2 Na modalidade Desenvolvimento Institucional:

1.2.1 Quando apresentadas pela administração municipal direta ou indireta

- a) atendimento a municípios com população superior a 20 (vinte) mil habitantes;
- b) atendimento a municípios integrantes de regiões metropolitanas ou regiões integradas de desenvolvimento, aglomerados urbanos ou sede de capital estadual;

c) atendimento a município que apresente Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) inferior à média nacional; ou

d) atendimento a municípios em estados com índices de inadequação de domicílios ou de déficit habitacional superiores à média nacional, conforme projeção mais atualizada realizada pela Fundação João Pinheiro, com base nos dados do Censo ou da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

1.2.2 Quando apresentadas pela administração estadual direta ou indireta

a) prevejam ações de aperfeiçoamento da administração estadual relacionadas a questões afetas a regiões metropolitanas, regiões integradas de desenvolvimento ou aglomerados urbanos; ou

b) atendimento a estado que apresente IDH inferior à média nacional.

XII Diretrizes Gerais e Específicas para Elaboração das Propostas

1. As propostas apresentadas nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários e Produção de Conjuntos Habitacionais deverão observar as seguintes diretrizes gerais:

a) integração com outras intervenções ou programas da União, em particular com aqueles geridos pelo Ministério das Cidades, assim como pelo Ministério do Desenvolvimento Social (MDS), bem como com as políticas públicas de saúde, saneamento, educação, cultura e desporto, justiça e trabalho e emprego;

b) atendimento prioritário à população residente em áreas sujeitas a fatores de risco, insalubridade ou degradação ambiental;

c) atendimento prioritário às famílias com menor renda per capita, com maior número de dependentes, à mulher responsável pelo domicílio, aos idosos, às pessoas com deficiência, às comunidades quilombolas ou de etnias negra ou indígena, bem como a demandas apresentadas por movimentos sociais, associações e grupos representativos de segmentos da população;

d) promoção do ordenamento territorial das cidades, por intermédio da regular ocupação e uso do solo urbano;

e) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, sendo obrigatório agregar às obras e serviços a execução de trabalho social, com o objetivo de criar mecanismos capazes de fomentar e valorizar as potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecer os vínculos familiares e comunitários e viabilizar a participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, a fim de adequá-los às necessidades e à realidade local, bem como à gestão participativa, que garanta a sustentabilidade do empreendimento;

f) promoção da regularização fundiária por meio de implementação de planos e projetos e de atividades jurídicas e administrativas no âmbito dos estados, Distrito Federal e municípios;

g) compatibilização com Plano Diretor Municipal ou equivalente, ou com Plano de Ação Estadual ou Regional, quando existentes, e com os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, de que trata a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e com a legislação local, estadual e federal; e

h) compatibilização com o Plano Local de Habitação de Interesse Social, outros planos setoriais existentes, tais como: Plano de Saneamento Básico, Plano de Bacia Hidrográfica, Plano de Mobilidade Urbana, Plano Diretor de Drenagem Urbana, Plano Municipal de Redução de Riscos;

i) mitigação de conflitos fundiários urbanos, assim considerados como as disputas pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de litígio judicial, envolvendo famílias de baixa renda, que demandem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade,

j) atendimento ao disposto no inciso II do art. 4º da Lei nº 11.124, de 2005,

k) manutenção do homem no campo, nos casos de intervenções em áreas rurais, e

l) plena funcionalidade das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população;

1.1) independentemente da divisão em etapas, somente será elegível proposta que apresentar a concepção geral da intervenção,

1.2) será admitida proposta cuja execução seja dividida em etapas, desde que estas apresentem funcionalidade em cada uma isoladamente e em seu conjunto.

m) atendimento às normas de preservação ambiental, eliminando ou mitigando os impactos ambientais negativos na área objeto de intervenção e seu respectivo entorno ou, no caso de realocação de famílias, na área anteriormente ocupada, evitando novas ocupações com a execução de obras de urbanização e recuperação de áreas degradadas;

n) nos projetos que envolvam o atendimento de famílias indígenas, quilombolas e outras comunidades tradicionais, é indispensável análise e entendimento da especificidade social e institucional da área de intervenção, bem como adequação metodológica, de modo a assegurar integral afinidade entre as intervenções propostas e a realidade e demanda das comunidades objeto da intervenção;

n.1) nesses casos, sempre que possível, o Proponente/Mutuário, deverá buscar interlocução com os órgãos oficiais responsáveis pela questão tais como a Fundação Nacional do Índio do Ministério da Justiça (FUNAI), a Fundação Nacional de Saúde do Ministério da Saúde (FUNASA), o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Fundação Cultural Palmares do Ministério da Cultura, o Ministério dos Direitos Humanos (MDH), assim como organizações do terceiro setor;

o) os projetos que envolvam a construção de unidades habitacionais deverão observar, no tocante a esta, os normativos e especificações do Programa Minha Casa, Minha Vida, na modalidade operada com recursos de integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV/FAR), além de prever, quando possível, ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade;

p) adoção de soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2004 e Instrução Normativa nº 2, de 9 de outubro de 2017;

q) os projetos e planos decorrentes das propostas deverão ser submetidos ao devido processo de licenciamento ambiental, na forma da lei e dos regulamentos que regem a matéria;

r) os projetos de engenharia deverão atender às normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

s) os projetos que envolvam a execução de obras e serviços de pavimentação deverão observar os seguintes aspectos:

s.1) a pavimentação será admitida somente de forma conjugada às soluções de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem pluvial, ou nos casos em que esses serviços já existam na área a ser pavimentada; e

s.2) devem ser viabilizadas, prioritariamente, soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais que apresentem reduzidos custos de execução e manutenção, favorecem o escoamento das águas pluviais impermeabilizando menos os solos urbanos e podem ser fabricados e executados com mão-de-obra própria da comunidade, proporcionando, com isso, geração de trabalho e renda.

t) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, principalmente, no que diz respeito à utilização de materiais de construção produzidos em conformidade com as normas técnicas e, preferencialmente, de empresas construtoras com certificados de qualidade na área de atuação;

u) são vedados projetos que contemplem exclusivamente a aquisição de bens, materiais ou equipamentos para execução de instalações ou serviços futuros.

u.1) no caso da modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários o remanejamento/reassentamento de famílias é medida extrema que só deverá ocorrer nos casos em que o assentamento precário esteja em área que não seja passível de uso habitacional, exposta a riscos de incêndio, deslizamentos, tremores de terra, sob fios de alta tensão, próxima a áreas insalubres, às margens de rodovias, ferrovias, rios e lagoas, em área de preservação ambiental ou em áreas imprescindíveis à regularização urbanística do bairro, para implantação de infraestrutura ou sistema viário e áreas não passíveis de regularização. O reassentamento deverá ser localizado o mais próximo possível do local da intervenção, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como da infraestrutura e equipamentos públicos existentes;

v) no caso da modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais:

v.1) atendimento à população com problemas de coabitação familiar ou ônus excessivo de pagamento de aluguel, na forma definida pelo estudo intitulado "Déficit Habitacional no Brasil", elaborado pela Fundação João Pinheiro, com base nos dados disponíveis à época da seleção, encontrado no sítio eletrônico do Ministério das Cidades.

v.2) contribuição, sempre que possível, das famílias beneficiadas na modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, sob a forma de parcelas mensais

ou poupança prévia, de forma que cada família contribua, dentro de suas possibilidades, com o retorno dos investimentos aplicados em obras destinadas a sua propriedade individual, de modo a compor recursos do fundo local de habitação de interesse social.

v.3) os limites de participação financeira dos beneficiários devem ser definidos pelo conjunto da comunidade beneficiada a partir de análise da situação socioeconômica de cada uma das famílias, e, quando existente, por deliberação de conselho estadual ou municipal, onde estejam representados o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil.

XIII Critérios Para Seleção de Beneficiários Finais

1. O processo de seleção dos beneficiários é responsabilidade do Proponente/Mutuário, sendo vedado o atendimento com unidade habitacional, com exceção dos casos de reassentamento/remanejamento, 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.

1.1 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.

2. A renda familiar das famílias atendidas com unidade habitacional não poderá ser superior a R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), sendo admitido, exclusivamente nas hipóteses previstas no §3º do art.6º-A da Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, o atendimento a famílias com renda mensal de até R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) no caso da modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários.

2.1 Os valores acima descritos serão automaticamente compatibilizados com os limites de renda estabelecidos para as famílias beneficiárias pelo PMCMV/FAR.

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.

XIV Comprovação de Titularidade de Área

1. Nos contratos, firmados nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, 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, quando o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras ou benfeitorias no imóvel.

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

a) poderá ser aceita, para início de obra, declaração do Chefe do Poder Executivo, sob as penas do art. 299, do Código Penal, de que o proponente ao crédito é detentor da posse da área objeto da intervenção quando se tratar de área pública, devendo a regularização formal da propriedade ser comprovada até o final da vigência do contrato de financiamento;

b) em caso de obras lineares de saneamento básico (adutoras, coletores, interceptores e similares) admite-se que a comprovação da titularidade seja efetuada por Termo de Permissão ou Documento de Autorização do Proprietário;

c) comprovação de ocupação regular de imóvel:

c.1) em área desapropriada por Estado, por Município, pelo Distrito Federal ou pela União, com sentença transitada em julgado no processo de desapropriação;

c.2) em área devoluta;

c.3) 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 irrevogável e irrevogável;

c.4) que, embora ainda não haja sido devidamente consignado no cartório de registro de imóveis competente, pertence 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;

c.5) pertencente a outro ente público que não o proponente ao crédito, 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;

c.6) que, independentemente da sua dominialidade, esteja inserido em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), instituída na forma prevista na Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, devendo, neste caso, serem apresentados os seguintes documentos: cópia da publicação, em periódico da Imprensa Oficial, da lei estadual, municipal ou distrital instituidora da ZEIS; demonstração de que o imóvel beneficiário do investimento encontra-se na ZEIS instituída pela lei referida no item anterior; e declaração firmada pelo chefe do Poder Executivo (governador ou prefeito) do ente federativo a que o proponente ao crédito seja vinculado de que os habitantes da ZEIS serão beneficiários de ações visando à regularização fundiária da área habitada para salvaguardar seu direito à moradia.

c.7) objeto de sentença favorável aos ocupantes, transitada em julgado, proferida em ação judicial de uso especial para fins de moradia, nos termos do art. 183, da Constituição Federal; da Lei nº. 10.257, de 2001, e da Medida Provisória nº. 2.220, de 4 de setembro de 2001; ou

c.8) tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), desde que haja aquiescência do Instituto.

1.2 Será admitida a apresentação de contrato ou compromisso irrevogável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, na forma de cessão de uso, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, aforamento ou direito de superfície.

1.3 Será admitida a comprovação de ocupação da área objeto do contrato de financiamento nas condições a seguir especificadas:

a) por comunidade remanescente de quilombos, certificada, nos termos do § 4º, do art. 3º, do Decreto nº. 4.887, de 20 de novembro de 2003, por ato administrativo que reconheça os limites da área ocupada pela comunidade remanescente de quilombo, expedido pelo órgão do ente federativo responsável pela sua titulação; ou declaração de órgão, de quaisquer dos entes federativos, responsável pelo ordenamento territorial ou regularização fundiária, de que a área objeto do contrato de financiamento é ocupada por comunidade remanescente de quilombo; ou

b) por comunidade indígena, mediante documento expedido pela Fundação Nacional do Índio (FUNAI).

1.4 Nos casos em que o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras de prevenção de riscos, poderá ser apresentada, alternativamente à comprovação de titularidade, declaração do responsável pelo órgão público municipal ou estadual integrante do Sistema Nacional de Defesa Civil de que as obras propostas destinam-se à prevenção de acidentes graves com risco de morte para a população do entorno.

1.5 A comprovação da titularidade da área levará em consideração ainda as seguintes disposições gerais:

a) nas hipóteses previstas na alínea c.1 do subitem 1.1 deste Capítulo, 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;

b) nas hipóteses previstas na alínea c.4, do subitem 1.1 deste Capítulo, é imperativa a apresentação da promessa formal de doação (termo de doação), irrevogável e irrevogável, caso o processo de registro da doação ainda não haja sido concluído;

c) 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, irrevogável 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; ou

d) no caso de execução de melhorias habitacionais em moradias existentes, poderá ser apresentada declaração do Proponente/Mutuário ao crédito de que as unidades habitacionais que receberão as benfeitorias são de propriedade/posse dos beneficiários finais, cabendo fazer parte de cláusula do contrato de financiamento a obrigatoriedade de realizar a regularização fundiária em favor das famílias moradoras.

1.6 No caso de produção de unidades habitacionais para reassentamento de famílias fora da área de intervenção, a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel será feita conforme descrito no item 2 a seguir.

2. Nos contratos, firmados nas modalidades Produção de Conjuntos Habitacionais, 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, quando o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras ou benfeitorias no imóvel.

2.1 Alternativamente, admitem-se, por interesse público ou social, condicionada à garantia subjacente de uso pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, a seguinte documentação para 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 irrevogável 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 ao crédito, 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;

f) tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), desde que haja aquiescência do Instituto.

2.2 Será admitida a apresentação de contrato ou compromisso irrevogável e irrevogável de constituição de direito real sobre o imóvel, na forma de cessão de uso, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, aforamento ou direito de superfície.

2.3 A comprovação da titularidade da área levará em consideração ainda as seguintes disposições gerais:

a) nas hipóteses previstas na alínea a do subitem 2.1 deste Capítulo, 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;

b) nas hipóteses previstas na alínea c do subitem 2.1 deste Capítulo, é imperativa a apresentação da promessa formal de doação (termo de doação), irrevogável e irrevogável, caso o processo de registro da doação ainda não tenha sido concluído;

c) 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, irrevogável 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; ou

d) no caso de execução de melhorias habitacionais em moradias existentes, poderá ser apresentada declaração do Proponente/Mutuário ao crédito de que as unidades habitacionais que receberão as benfeitorias são de propriedade/posse dos beneficiários finais, cabendo fazer parte de cláusula do contrato de financiamento a obrigatoriedade de realizar a regularização fundiária em favor das famílias moradoras.

XV Casos Excepcionais

1. É facultado, em caráter excepcional, à Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades autorizar a não aplicação de disposições deste Anexo a determinado caso concreto, a partir de solicitação do Proponente/Mutuário, e após análise técnica, motivada e conclusiva, do Agente Financeiro e do Agente Operador.

CAPÍTULO 2

Modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

I Objetivo Específico

1. Esta modalidade objetiva a realização de obras e serviços voltados à segurança, salubridade e habitabilidade das habitações, e ainda à regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.

II Concepção das Intervenções

1. A concepção da intervenção é resultado do diagnóstico elaborado, de forma participativa, a partir da definição de uma poligonal em determinado assentamento precário, visando identificar as possíveis soluções, abrangendo aspectos como a situação urbanística, ambiental e fundiária, e sobre a condição socioeconômica das famílias moradoras, e considerando, no mínimo, as características em relação à:

a) macro-área, no que diz respeito à sua interação com a poligonal, em especial, o acesso a serviços e equipamentos públicos, o mercado de trabalho, as organizações sociais (comunitárias, organizações não governamentais e movimentos sociais);

b) densidade e dispersão da ocupação;

c) condições topográficas e morfologia urbana;

d) tipologias habitacionais existentes;

e) existência de serviços básicos de infraestrutura, equipamentos públicos e espaços coletivos, verificando ainda, a capacidade do entorno de absorver as demandas;

f) disponibilidade de espaços vazios, passíveis de utilização;

g) existência de locais com fatores de risco à vida, insalubridade e impróprios para moradia;

h) existência de áreas não passíveis de consolidação, que gerem necessidade de remanejamento/reassentamento das famílias, bem como à existência de áreas adequadas para realocação destas;

i) presença de áreas ambientalmente frágeis, como Áreas de Preservação Permanente, Áreas de Preservação Ambiental, Reservas Extrativistas, entre outras;

j) identificação das situações de vulnerabilidade e potencialidades socioeconômicas das famílias;

k) situação fundiária do assentamento.

1.1 A partir do diagnóstico, a concepção da intervenção deverá propor medidas para:

a) atendimento a todos os residentes na área de intervenção à época da elaboração de projeto - proprietários, ocupantes e inquilinos - adequado a sua situação e necessidades;

b) eliminação do déficit de infraestrutura, especialmente em relação ao saneamento, drenagem, acessibilidade, estabilidade do solo e eliminação de riscos, bem como adequação do sistema viário, de forma a possibilitar acesso a serviços públicos e atendimentos emergenciais;

c) provisão, qualificação e articulação de equipamentos e espaços públicos;

d) adequação ou melhoria das relações funcionais da área de intervenção em relação ao tecido urbano em que se insere;

e) adoção de medidas efetivas para estabilização da expansão da ocupação da área de intervenção;

f) eliminação da precariedade habitacional, promovendo melhoria das condições de habitabilidade das edificações e a construção de unidades novas, quando necessário;

g) recuperação das áreas degradadas;

h) inclusão social das famílias e resgate da cidadania;

i) implementação da regularização jurídico-fundiária do assentamento em favor das famílias moradoras.

1.2 O tamanho, a densidade, a morfologia ou outra característica da área de intervenção pode impedir a solução integral, por intermédio de um único contrato de financiamento, de todas as precariedades diagnosticadas.

1.2.1 Nestes casos, deverá ser submetida para avaliação da Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades proposta de solução parcial das precariedades diagnosticadas, mediante justificativa técnica do Proponente/Mutuário.

III 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, 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 itens discriminados neste Capítulo.

1. Projetos: valor correspondente à atualização ou elaboração dos estudos, planos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento incluindo a área de reassentamento, quando for o caso, sendo o valor de financiamento limitado a 3% (três por cento) dos recursos.

2. 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.

2.1 O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Agente Financeiro, nos termos do Capítulo I. Quando o bem imóvel urbano for de propriedade do Proponente/Mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida.

3. Regularização Fundiária: valor correspondente aos custos necessários à implementação do conjunto de ações que objetivem a regularização jurídico-fundiária do assentamento, objeto da intervenção, em favor das famílias moradoras.

3.1 Poderão compor os custos da regularização fundiária as atividades jurídico-administrativas e técnicas que compõem o plano de regularização fundiária das áreas objeto da intervenção, excetuando-se aquelas cujas isenções já estejam previstas em Lei ou que já estejam contempladas em outros itens de composição do investimento:

a) levantamento fundiário registral realizado perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis e órgãos públicos competentes;

b) elaboração ou atualização de levantamento topográfico cadastral, podendo ser planimétrico ou planialtimétrico, preferencialmente georreferenciado;

c) detalhamento de projeto específico para a regularização fundiária;

- d) atividades que têm como objetivo viabilizar a coleta de documentos pessoais dos moradores para instrução dos processos de regularização fundiária;
- e) medidas administrativas e legais necessárias para aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, tais como licenciamento urbanístico e ambiental do assentamento, desafetação de área, criação e regulamentação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), bem como de outros instrumentos de regularização fundiária;
- f) elaboração e instrução de ações judiciais ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à regularização fundiária, inclusive procedimentos de demarcação urbanística visando à legitimação de posse, excetuando-se os casos de isenção previstos na Lei nº 1.060, de 5 de fevereiro de 1950;
- g) elaboração e formalização de termos, contratos ou atos necessários à emissão de títulos em favor dos beneficiários finais;
- h) registro dos títulos em favor dos beneficiários no Cartório de Registro de Imóveis, sendo as custas cartorárias legalmente incidentes a título de contrapartida;
- i) despesas decorrentes da elaboração do auto de demarcação urbanística; e
- j) atividades de mobilização social que tenham como objetivo específico a regularização fundiária, desde que estas não estejam previstas no trabalho social, tais como reuniões para esclarecimentos sobre instrumentos a serem utilizados e validação do projeto de regularização fundiária.

3.1.1 Os Proponentes/Mutuários deverão atentar-se para o disposto no § 1º do art. 13 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que assegura isenção de custas e emolumentos aos atos registrais que especifica.

3.2 A regularização fundiária é ação indispensável para as metas de produção habitacional e demais novas edificações e deve ser desenvolvida paralelamente à execução das obras, devendo, obrigatoriamente, estar prevista no cronograma físico-financeiro das obras e serviços.

3.2.1 Para o assentamento precário objeto do contrato de financiamento, a meta de regularização fundiária poderá ser considerada concluída, com o respectivo registro dos direitos reais nas matrículas das unidades imobiliárias, observado o disposto no subitem 3.5.

3.2.1.1 No caso de assentamento em áreas da União, a meta de regularização fundiária poderá ser considerada concluída com a comprovação de que as medidas de regularização fundiária encontram-se em andamento em processos administrativos próprios do Proponente/Mutuário e da Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério do Planejamento Desenvolvimento e Gestão.

3.3 O registro dos direitos reais poderá ser realizado a partir do registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), de que trata a Lei nº 13.465, de 2017.

3.3.1 A CRF é o ato administrativo de aprovação da regularização que deverá acompanhar o projeto aprovado e deverá conter, no mínimo:

- a) o nome do núcleo urbano regularizado;
- b) a localização;
- c) a modalidade da regularização;
- d) as responsabilidades das obras e serviços constantes do cronograma;
- e) a indicação numérica de cada unidade regularizada, quando houver;
- f) a listagem com nomes dos ocupantes que houverem adquirido a respectiva unidade, por título de legitimação fundiária ou mediante ato único de registro, bem como o estado civil, a profissão, o número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do Ministério da Fazenda e do registro geral da cédula de identidade e a filiação.

3.3.2 O registro da CRF em cartório obedece ao seguinte rito:

- a) abertura da matrícula da gleba, se for o caso;
- b) registro do projeto de urbanização do assentamento precário;
- c) abertura da matrícula individualizada dos lotes e áreas de uso público; e
- d) registro dos direitos reais das famílias beneficiárias constantes da relação que compõe a CRF.

3.3.3 Os Proponente/Mutuário deverão atentar para o disposto no art. 75 da Lei nº 13.465, de 2017, que permite também a aplicação dos arts. 288-A a 288-G da Lei nº 6.015, de 1973, e arts. 46 a 71-A da Lei nº 11.977, de 2009, aos processos administrativos de regularização fundiária iniciados pelos entes públicos competentes até a data de publicação da Lei nº 13.465, de 2017.

3.3.4 Alternativamente à transferência de propriedade, poderá ser constituído outro direito real sobre os lotes resultantes do processo de regularização fundiária, em favor das famílias beneficiárias, tais como:

- a) cessão de uso;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) aforamento;
- e) direito de superfície; e
- f) direito real de laje.

3.3.5 Quando couber, será admitida a legitimação de posse ou a legitimação fundiária, na forma da Lei nº 13.465, de 2017.

3.3.6 Caso o registro de direito real em nome das famílias beneficiárias não tenha alcançado a totalidade do universo previsto inicialmente, esta exigência poderá ser avaliada pelo Agente Operador, desde que o Proponente/Mutuário apresente relatório que explicita os impeditivos, caracterizados por eventos que não estejam sob sua governabilidade, tais como a recusa do beneficiário ao cadastramento ou entrega de documentos, a existência de imóvel vazio ou cujo beneficiário não tenha sido identificado, bem como impedimentos legais.

3.4 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 na propriedade municipal ou estadual, tendo as famílias acesso à moradia por meio da locação social, ficando a gestão patrimonial e condominial sob responsabilidade municipal ou estadual, conforme o caso.

4. Aquisição ou Edificação de Unidade Habitacional: valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação das unidades habitacionais, somente permitidas nos casos de reassentamento, remanejamento, substituição de unidades irrecuperáveis e coabitação não voluntária.

4.1 A aquisição ou edificação de unidades habitacionais com recursos do contrato de financiamento deverá obedecer aos parâmetros e especificações técnicas do PMCMV/FAR.

4.2 A aquisição de imóveis usados dar-se-á apenas nos casos em que esteja prevista a requalificação deste.

4.2.1 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.

4.3 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.

5. Melhorias de Unidades Habitacionais: valor correspondente ao custo de realização das obras de construção ou recuperação de módulo hidráulico-sanitário domiciliar e das obras de recuperação ou melhorias de unidades habitacionais que devem ser vinculadas, exclusivamente, a razões de insalubridade e insegurança, inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, ou inadequação do número de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitórios ou, ainda, à instalação de equipamentos de aquecimento solar e voltados à redução do consumo de água.

5.1 Módulo hidráulico-sanitário é constituído por vaso sanitário, caixa de descarga, lavatório, chuveiro, tanque de lavar roupa, reservatório, ligação de água; e ligado à rede pública de esgotamento sanitário ou à fossa séptica com instalação para disposição final do efluente, podendo ser aceito o padrão utilizado pela Fundação Nacional de Saúde (FUNASA).

6. Indenização de Benfeitorias: valor correspondente aos custos relacionados à indenização de investimentos realizados pelos beneficiários finais, sem possibilidade de serem aproveitados em função do projeto ou de exigências legais.

6.1 Considera-se para o cálculo do valor mínimo de indenização o montante necessário à recomposição do valor real do imóvel originário, incluindo a posse do terreno, o uso do solo, sua exploração econômica e as potencialidades sociais inerentes ao direito de moradia digna, conforme regulamentação local.

6.2 O valor da indenização deve ser limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal e aprovada pelo Agente Financeiro.

6.3 Esse item de investimento é admitido, exclusivamente, nos casos em que o valor do benefício individual gerado pela intervenção seja inferior ao investimento realizado anteriormente pelos beneficiários finais ou nos casos de aquisição de unidade habitacional assistida pelo Proponente/Mutuário.

7. Despesas com Aluguel Provisório: valor correspondente ao custo de aluguel de imóveis destinados à permanência temporária das famílias beneficiárias, nos casos em que não haja possibilidade de residir nas moradias originais, durante o período de execução das obras e serviços contratados.

7.1 Nos casos de necessidade de utilização de soluções transitórias, as unidades deverão cumprir exigências mínimas de adequabilidade, salubridade e sustentabilidade de uso durante o período de ocupação, que não poderá exceder o definido no cronograma da intervenção.

8. Abastecimento de Água: valor correspondente ao custo das obras de perfuração de poço ou implantação de rede de distribuição, com as respectivas ligações intradomiciliares ou, em áreas rurais, chafariz para atendimento da área de intervenção, aceitando-se captação, adução, reservação e tratamento, quando o poder público local atestar a necessidade de tais obras, devendo:

- a) incluir o custo das ligações intradomiciliares, bem como instalação de hidrômetros, obrigatoriamente no investimento;
- b) definir o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento no projeto;
- b.1) apresentar testes de vazão do poço e prever tratamento adequado, no mínimo com desinfecção, quando incluir captação subterrânea;
- c) assegurar compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento;

8.1 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.

9. 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.

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

9.2 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

12.1 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.

12.2 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.

13. 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.

14. Recuperação de Área Degradada: valor correspondente ao custo de execução, na área objeto de intervenção, de ações destinadas a eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos ou riscos associados a fenômenos da natureza consistindo-se, prioritariamente, na restituição do ecossistema a uma condição não degradada.

14.1 A recuperação da área degradada poderá, ainda, adotar como solução alternativa ou complementar, a implantação de área verde de domínio público em área urbana, como espaço que desempenhe função ecológica, paisagística ou recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo possível a instalação de equipamentos públicos, desde que respeitadas as características locais.

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

14.3 As intervenções devem ser precedidas de avaliação dos danos ambientais, da identificação dos fatos geradores e das respectivas intervenções corretivas necessárias.

14.4 É obrigatória a utilização destes recursos nas áreas de origem das famílias a serem remanejadas/reassentadas, adotando ações que impeçam novas ocupações ou o retorno dos antigos moradores, não podendo essas áreas ser objeto de novas solicitações de recursos.

14.5 Os custos de implantação de equipamentos públicos nessas áreas devem ser computados no item 16. Equipamentos Públicos.

15. 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.

16. 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.

16.1 O valor de financiamento desse item fica limitado a 20% (vinte por cento) dos recursos.

17. 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.

17.1 É obrigatória a aplicação de, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos do financiamento.

17.2 A execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias da intervenção e está detalhada em ato normativo específico do Ministério das Cidades, disponível no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br.

18. Avaliação Pós-Intervenção: valor correspondente ao custo de realização das ações de avaliação da intervenção, que poderá ser apresentada, até 3 (três) meses, após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão das obras.

18.1 A realização da avaliação pós-intervenção é obrigatória para operações com valor de investimento superior a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), e optativo para as demais.

18.2 A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados em instrução normativa específica do Ministério das Cidades, disponível no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br.

19. 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.

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

20. 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.

20.1 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.

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

20.3 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.

21. 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:

21.1 Serviços Preliminares: valor referente ao custo de limpeza do local e locação da obra.

21.2 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.

21.3 Mobilização e Desmobilização: valor referente às despesas para transportar, desde sua origem até o local onde 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 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.

21.4 O valor de financiamento para a soma dos custos das ações descritas nos subitens 21.1 a 21.3 será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos.

21.5 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 boca-fora.

21.6 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 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.

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

22. Demolições: valor referente aos custos relacionados à demolição de edificações existentes quando não são passíveis de recuperação, localizadas em locais impróprios ou, ainda, quando necessária à abertura de vias e à criação de espaços públicos.

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

23. É vedado o pagamento com recursos do FGTS 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.

24. As ações descritas nos itens 3 a 5 deverão compor, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor do investimento.

25. Quadro resumo dos limites de enquadramento:

Descrição	Limites	Em relação aos recursos de:
Projetos	Máximo 3%	Financiamento
Regularização Fundiária		
Aquisição ou edificação de unidade habitacional		Investimento
Recuperação ou melhorias de unidades habitacionais		
Recuperação de área degradada	Máximo de 5%	Financiamento
Equipamentos públicos	Máximo de 20%	Financiamento
Trabalho social (total de famílias beneficiadas)	Mínimo de 2,5%	Financiamento
Assistência técnica	Máximo de 2,5%	Financiamento
Gerenciamento	Máximo de 2,5%	Financiamento
Serviços preliminares		
Instalação de Canteiro / Acampamento	Máximo de 4%, na somatória dos itens	Financiamento
Mobilização e desmobilização		
Administração local	Máximo de 5%	Financiamento
Demolições	Máximo de 5%	Financiamento

IV Limites

Tipo de Benefício	Valor máximo de Recursos de Financiamento por família
a) Família beneficiada apenas com urbanização	30% dos valores máximos de aquisição da unidade habitacional horizontal do PMCMV/FAR
b) Família beneficiada com urbanização e melhoria habitacional	Custos de urbanização + 30% dos valores do PMCMV/FAR para melhoria
c) Família beneficiada com unidade habitacional dotada de infraestrutura e ligações intradomiciliares	Valores do PMCMV/FAR

1.1 Os limites descritos nas alíneas "a", "b" e "c" poderão ser acrescidos dos custos relativos ao item Proteção, Contenção e Estabilização do Solo, ao Trabalho Social e às ações de Recuperação de Área Degradada.

1.2 O limite descrito na alínea "c" pode ser acrescido dos custos das ações de urbanização, por meio de recursos do contrato de financiamento, respeitados os limites da alínea "a", nos seguintes casos:

a) quando ocorrer o remanejamento das famílias para unidades habitacionais dentro da própria área de intervenção, pela impossibilidade de distinção da continuidade de serviços custeados pelos recursos de financiamento ou pelo PMCMV/FAR; ou

b) quando a área de reassentamento não for interligada à rede de infraestrutura do município ou aos equipamentos e serviços que atendem àquela comunidade, respeitados os limites da área urbana do município.

1.3 Os parâmetros do PMCMV/FAR são objeto de ato normativo específico do Ministério das Cidades, que poderá ser obtido no sítio eletrônico www.cidades.gov.br ou nas Instituições Financeiras autorizadas a operar o programa.

1.4 Os valores máximos de recursos de financiamento por família beneficiadas terão como parâmetro o valor do PMCMV/FAR vigente à data da homologação da SPA.

V Critérios para Seleção da Área de Intervenção

1. O processo de seleção dos beneficiários e da área de intervenção é responsabilidade dos Proponentes/Mutuários, e observará, no mínimo, os critérios definidos neste item.

1.1 A área de intervenção deverá ser ocupada por, pelo menos, 60% (sessenta por cento) das famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos reais), e, ainda:

a) caracterizar-se como assentamentos precários, aqui definidos como:

a.1) favelas, definidas como aglomerados de domicílios autoconstruídos, dispostos de forma desordenada, geralmente densos e carentes de serviços públicos essenciais, ocupando terreno de propriedade alheia (pública ou particular);

a.2) cortiços, entendidos como habitação coletiva, constituída por edificações subdivididas em cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; superlotados e com instalações sanitárias de uso comum dos moradores dos diversos cômodos;

a.3) loteamentos irregulares de moradores de baixa renda, como aquele executado sem aprovação do poder público ou sem atender as condições exigidas no processo de aprovação, geralmente caracterizado pela autoconstrução das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infraestruturas urbanas básicas;

a.4) conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público estadual ou municipal, que estão degradados por falta de manutenção ou porque sua execução foi incompleta, demandando ações de reabilitação e adequação.

b) ser ocupada há mais de 5 (cinco) anos, ou

c) estar localizada em situação que configure risco ou insalubridade, seja objeto de legislação que proíba a utilização para fins habitacionais, ou em área sinistrada por calamidade pública, nestes casos, em qualquer período de ocupação.

1.1.1 A juízo do Proponente/Mutuário, poderão ser incorporados outros critérios que busquem retratar a situação de precariedade da área, bem como as especificidades de intervenção em área previamente ocupada.

Capítulo 3

Modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais

I Objetivo Específico

1. 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.

II Tipos de Intervenções

1. 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, ocupado ou não, visando à produção de unidades habitacionais e usos correlatos; ou

b.2) reurbanização ou parcelamento ou reconstrução de edificações ou terrenos, que resulte em unidades habitacionais.

2. 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.

3. Numa mesma intervenção, os Proponentes/Mutuários poderão optar por mais de uma ação simultaneamente, desde que não sejam destinadas ao

atendimento dos mesmos beneficiários.

4. As unidades habitacionais adquiridas, produzidas ou requalificadas devem refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor da família beneficiária, podendo ser utilizados, alternativamente à transferência de propriedade, os seguintes instrumentos:

- a) cessão de uso;
- b) concessão de direito real de uso;
- c) concessão de uso especial para fins de moradia;
- d) aforamento;
- e) direito de superfície; e
- f) direito real de laje.

4.1 Quando couber, será admitida a legitimação de posse ou a legitimação fundiária, na forma da Lei nº 13.465, de 2017.

4.2 Nos casos em que os Proponentes/Mutuários julgarem adequado em vista do perfil socioeconômico dos beneficiários, em especial moradores em situação de rua, as unidades habitacionais adquiridas, produzidas ou requalificadas poderão ficar na propriedade municipal ou estadual, tendo as famílias acesso à moradia por meio da locação social, ficando a gestão patrimonial e condominial sob responsabilidade municipal ou estadual, conforme o caso.

4.3 Será também permitida a manutenção da propriedade ao ente municipal ou estadual, para os casos de construção de Residências Terapêuticas destinadas a abrigar pacientes psiquiátricos, no âmbito do Programa Residências Terapêuticas, do Ministério da Saúde.

III 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 itens discriminados neste Capítulo.

1. Projetos: valor correspondente à elaboração ou atualização dos estudos, planos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento, sendo o valor de financiamento limitado a 3% (três por cento) dos recursos de financiamento.

2. 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.

2.1 O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pela pelo Agente Financeiro, nos termos do I. Quando o bem imóvel urbano for de propriedade do Proponente/Mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida.

3. 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, 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.

3.1 As unidades habitacionais adquiridas ou produzidas devem obedecer aos parâmetros e especificações técnicas e valores do PMCMV/FAR.

3.1.1 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.

3.1.2 Os limites estabelecidos no PMCMV/FAR poderão ser acrescidos dos custos das ações passíveis de compor o investimento dispostas neste Anexo, não incluídas na composição dos custos do PMCMV/FAR.

3.2 A aquisição de imóveis usados dar-se-á apenas nos casos em que este possua padrões mínimos de habitabilidade ou esteja prevista sua requalificação.

a) Considera-se Requalificação de imóvel Urbano a obra destinada 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.

3.3 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.

3.4 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.

4. Abastecimento de Água: valor correspondente ao custo das obras de perfuração de poço ou implantação de rede de distribuição, com as respectivas ligações intradomiciliares ou, em áreas rurais, chafariz para atendimento da área de intervenção, aceitando-se captação, adução, reservação e tratamento, quando o poder público local atestar a necessidade de tais obras, devendo:

a) incluir o custo das ligações intradomiciliares, bem como instalação de hidrômetros, obrigatoriamente no investimento;

b) definir o manancial abastecedor e a alternativa de tratamento no projeto;

b.1) apresentar testes de vazão do poço e prever tratamento adequado, no mínimo com desinfecção, quando incluir captação subterrânea;

c) assegurar compatibilidade entre a ampliação da rede e a unidade de tratamento.

4.1 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.

5. 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.

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

5.2 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.

6. 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.

7. 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 elevatória para atendimento da área de intervenção, devendo o custo das ligações intradomiciliares compor obrigatoriamente o investimento.

8. 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.

8.1 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.

8.2 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

12.1 É obrigatória a aplicação de, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos de financiamento.

12.2 A execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias da intervenção e está detalhada em ato normativo específico do Ministério das Cidades, disponível no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br.

13. Avaliação Pós-Intervenção: valor correspondente ao custo de realização das ações de avaliação da intervenção, que poderá ser apresentada, até 3 (três) meses, após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão da intervenção.

13.1 A realização da avaliação pós-intervenção é obrigatória para operações com valor de investimento superior a R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de

reais) e optativa para as demais.

13.2 A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados em instrução normativa específica do Ministério das Cidades, disponível no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br.

14. 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.

14.1 Caso o projeto preveja a remuneração da mão-de-obra das famílias beneficiadas, deverá ser apresentado, pelo Proponente/Mutuário, documento comprobatório dos pagamentos efetuados, sujeito à aceitação do Agente Financeiro.

15. 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.

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

16. 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.

16.1 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.

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

16.3 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.

17. 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:

17.1 Serviços Preliminares: valor referente ao custo de limpeza do local e locação da obra.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 O valor de financiamento para a soma dos custos das ações descritas nos subitens 17.1 a 17.3 será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos.

17.5 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 boca-fora.

17.6 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.

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

18. 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.

19. Quadro resumo dos limites de enquadramento:

Descrição	Descrição Limites em Relação aos Recursos do Financiamento
Projetos	Máximo de 3%
Equipamentos públicos	Máximo de 6%
Trabalho social (total de famílias beneficiadas)	Mínimo de 2,5%
Assistência técnica	Máximo de 2,5%
Gerenciamento	Máximo de 2,5%
Serviços preliminares	
Instalação de Canteiro / Acampamento	Máximo de 4%, na somatória dos itens
Mobilização e desmobilização	
Administração local	Máximo de 5%

20 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.

IV Limites

1. Por família beneficiada

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

TIPO DE BENEFÍCIO	VALOR MÁXIMO DE RECURSOS DE FINANCIAMENTO POR FAMÍLIA
a) Família beneficiada com UNIDADE HABITACIONAL em área urbana	valores do PMCMV/FAR
b) Família beneficiada com UNIDADE HABITACIONAL em área rural	valores do PMCMV/Rural

1.2 Os parâmetros descritos acima poderão ser acrescidos dos valores relativos ao Trabalho Social e aos Equipamentos Públicos, esse último, limitado a 6% (seis por cento) dos valores de financiamento.

1.3 Os parâmetros e especificações do PMCMV/FAR e do PMCMV/Rural são objeto de ato normativo específico do Ministério das Cidades, que poderá ser obtido no sítio eletrônico www.cidades.gov.br ou nas Instituições Financeiras autorizadas a operar os programas.

1.4 Os valores máximos de recursos de financiamento por família beneficiadas terão como parâmetro o valor do PMCMV/FAR ou PMCMV/Rural, conforme o caso, vigente à data da homologação da SPA.

Capítulo 4

Modalidade Desenvolvimento Institucional

I Objeto Específico

1. Elaboração e implementação de estudos ou planos, treinamento, ou aquisição de bens.

II Concepção das Propostas 1. Ficam admitidos, exclusivamente, os estudos ou planos a seguir relacionados:

a) formulação ou revisão da Política Municipal, Estadual ou Distrital de Habitação e respectivos estudos que se fizerem necessário para fundamentar o trabalho, priorizando o atendimento das necessidades habitacionais das famílias de baixa renda;

b) criação de programas e planos nas áreas habitacional e urbana, especialmente de prevenção e controle de assentamentos precários, abrangendo, no mínimo, áreas de risco e de proteção ambiental;

c) estudos técnicos urbanísticos, sociais, jurídicos, ambientais ou econômico-financeiros, que permitam simplificar e modernizar os instrumentos de planejamento, gestão e regulamentação urbana;

d) complementação de sistemas de informação estaduais, distrital ou municipais e de processamento de dados para a inclusão das informações sobre o setor habitacional;

e) revisão e elaboração de planos, leis e normas urbanísticas, objetivando incorporar medidas que possam beneficiar o desempenho do estado, Distrito

Federal ou município, particularmente na melhoria das condições habitacionais das famílias de baixa renda;

f) realização de estudos para estabelecer mecanismos de coordenação de políticas e de investimentos no setor habitacional e de infraestrutura urbana, em especial aqueles voltados para a população de baixa renda;

g) elaboração de manuais e cartilhas voltadas à comunicação social da Política Municipal, Estadual ou Distrital de Habitação e de suas ações; h) estudos metropolitanos ou regionais urbanos e habitacionais; ou

i) estudos voltados à modernização administrativa e gerencial.

2. Os treinamentos objetivarão, exclusivamente, o aperfeiçoamento de gestores municipais ou de equipes técnicas integrantes do quadro permanente de servidores do Mutuário.

2.1 Ficam admitidos, exclusivamente, treinamentos que envolvam os seguintes temas:

a) legislação urbanística e ambiental;

b) cartografia;

c) cadastro técnico;

d) processamento de dados;

e) elaboração, acompanhamento e avaliação de projeto;

f) planejamento e gestão urbana e habitacional;

g) fiscalização;

h) controle urbanístico;

i) geoprocessamento;

j) gestão de sistemas informatizados;

l) habilitação para utilização de programas ou sistemas de informática; ou

m) comunicação, divulgação ou intercâmbio, exclusivamente para fins educativos, informativos ou de orientação social, vedado o uso de nomes, símbolos ou imagens que caracterizem promoção pessoal.

3. A aquisição de bens objetivará, exclusivamente, apoiar a criação ou modernização do setor da administração estadual ou municipal responsável pelo planejamento, gestão e fiscalização da política habitacional.

3.1 A aquisição de bens poderá prever, a título de prestação de serviços, a correspondente capacitação técnica para sua adequada apropriação e utilização.

3.2 É vedada a aquisição de imóveis, veículos, mobiliários, computadores portáteis, agendas eletrônicas ou aparelhos portáteis de comunicação.

III Composição do Investimento

1. O valor de investimento corresponderá ao somatório dos custos diretos necessários para viabilizar os estudos e planos, treinamento ou aquisição de bens, e será composto, exclusivamente, pelos itens relacionados neste item.

a) Elaboração de plano de desenvolvimento institucional: valor correspondente à elaboração de documento que objetiva identificar as necessidades do Mutuário ou detalhar a execução dos itens componentes do investimento, de forma a permitir a análise da viabilidade e o acompanhamento das ações propostas;

b) Estudos ou planos: valor correspondente ao custo de execução das atividades relacionadas no subitem 1.1 deste Anexo;

c) Treinamento: valor correspondente ao custo de capacitação na forma prevista no item II.2 deste Anexo;

d) Aquisição de bens: valor correspondente à aquisição de bens ou prestação de serviços na forma prevista no subitem II.3 deste Anexo;

e) Material de consumo: valor correspondente a material de consumo exclusivamente relacionado com os estudos ou projetos, treinamento ou referente ao processo de aquisição de bens;

f) Remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar: valor correspondente à remuneração, transporte ou diárias de pessoal técnico ou auxiliar, vedado o pagamento a pessoal com vínculo empregatício com o Mutuário ou com qualquer outro órgão da administração direta ou indireta a nível federal, estadual ou municipal;

g) Acompanhamento da operação: valor limitado a 4% (quatro por cento) do somatório dos itens componentes do investimento, executados aqueles referentes às alíneas "e" e "f".

2. O valor referente a acompanhamento da operação poderá integrar a composição de investimento exclusivamente nos seguintes casos:

a) financiamentos a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta, que venham a contratar serviços de terceiros, incluindo seus órgãos da administração indireta; ou

b) financiamentos a órgãos da administração estadual ou municipal indireta.

GLOSSÁRIO

Agente Operador: Caixa Econômica Federal (CEF), responsável pela gestão da aplicação do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), nos termos da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990.

Agente Financeiro: instituição que se enquadre no art. 1º da Resolução nº 1.980, de 30 de abril de 1993, do Conselho Monetário Nacional (CMN), suas alterações e aditamentos, respeitadas as diretrizes estabelecidas pelo Conselho Curador do FGTS para cada programa de aplicação.

Área de intervenção: na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, área delimitada por uma poligonal, ocupada predominantemente por famílias de baixa renda, que demanda urbanização ou desocupação, total ou parcial, com vistas à adequação urbana e habitacional, e cuja população beneficiária e situação de precariedade serviu para o cálculo dos investimentos a serem realizados. Nos casos em que houver necessidade de remanejamento/reassentamento, trata-se do local de origem das famílias a serem remanejadas/reassentadas. Na modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, área delimitada por uma poligonal, onde é executada a intervenção objeto do contrato de financiamento.

Área de produção habitacional: na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários se refere a todas as áreas, sejam na área de intervenção ou na área de remanejamento/reassentamento, que vierem a receber produção habitacional.

Área de reassentamento: na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários se refere à área delimitada por uma poligonal, não integrante da área de intervenção, onde serão produzidas unidades habitacionais.

Área de remanejamento: na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários se refere à área inserida na poligonal de intervenção, onde serão produzidas unidades habitacionais.

Consolidação da área de intervenção: integração do assentamento precário à cidade formal, assegurando a manutenção da ocupação original, dotando-o de condições de habitabilidade, por intermédio da execução de ações de urbanização; adequação habitacional; regularização urbanística e fundiária; e trabalho social.

Contrato de Financiamento: instrumento contratual formalizado a título de financiamento, assinado entre o Agente Financeiro e o poder público, passando este a ser denominado Mutuário.

Diagnóstico socioterritorial: destina-se a apreender e interpretar os aspectos sociais, econômicos, produtivos e político-institucionais do território e da população beneficiária, buscando o envolvimento e a participação dos atores relevantes da comunidade, poderes públicos, setor privado.

Famílias beneficiárias: todas aquelas moradoras na área de intervenção à época da concepção do projeto que venham a receber diretamente benefício decorrente dos investimentos realizados, e cujo número serviu de parâmetro para o cálculo do investimento.

Macro-área: região relativamente homogênea de vulnerabilidades e riscos sociais, que inclui uma ou mais áreas de intervenção física, próximas e seu entorno com o qual tal(ais) área(s) de intervenção interage(m) para acesso a serviços e equipamentos públicos, ao mercado de trabalho, a organizações sociais (comunitárias, ONGs e movimentos sociais).

Plano de Desenvolvimento Socioterritorial: é o documento resultante da evolução do Projeto de Trabalho Social, estruturado em objetivos e ações de curto e médio prazo, a fim de promover a ampliação e continuidade dos processos implantados pelo Projeto, durante a sua execução e após a sua conclusão, a partir das articulações realizadas com outros setores.

Plano de reassentamento: instrumento de orientação do processo de reassentamento visando definir medidas que assegurem que as famílias afetadas sejam reparadas de maneira equitativa e adequada, sendo parte integrante dos projetos das intervenções, e devendo ser estruturado de forma articulada com o trabalho social, com a regularização fundiária e com o cronograma de execução do empreendimento.

Poligonal: perímetro demarcado em planta que define uma área de intervenção, cujo objeto seja a urbanização.

Reassentamento: alteração do local de moradia de famílias, implicando na sua remoção para outro terreno, fora da poligonal que define a área de intervenção no assentamento precário a ser urbanizado, devendo ser localizado o mais próximo possível do local de origem das famílias.

Recuperação de área degradada: medida obrigatória para intervenções em áreas restritas à ocupação, por apresentarem risco às famílias, tais como as Áreas de Preservação Permanente (APP), topos de morros, encostas íngremes, manguezais, dunas e margens de rios. A recuperação consiste na restituição de um ecossistema ou de uma população silvestre degradada a uma condição não degradada, que pode ser diferente de sua condição original.

Recursos de Financiamento: valores aportados para o escopo da intervenção, provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), consignados no contrato de financiamento.

Remanejamento: alteração do local de moradia das famílias, implicando na reconstrução da sua unidade habitacional dentro da poligonal que define a

área de intervenção no assentamento precário a ser urbanizado.

Reparação de danos: medidas definidas no plano de reassentamento, visando a assegurar que as famílias afetadas sejam reparadas de maneira equitativa e adequada, de forma a restaurar ou melhorar suas condições de vida.

Selagem dos imóveis: é um procedimento que ocorre no momento do cadastramento das famílias. Em cada visita de cadastramento, atribui-se uma marca à moradia que a identifique e localize nos mapas de cadastramento. O "selo" pode ser um número pintado na casa, uma plaqueta pregada, um adesivo, ou qualquer outra forma definida pela equipe do projeto. Nos casos de recadastramento, esse é o momento em que se verificam as mudanças nas informações sobre a família e se registram essas alterações.

Trabalho Social: 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, visando promover o exercício da participação e a inserção social dessas famílias, em articulação com as demais políticas públicas, contribuindo para a melhoria da sua qualidade de vida e para a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

Valor de investimento: somatória dos valores aportados, necessários à consecução das obras e serviços pactuados, compostos exclusivamente pelos itens discriminados neste anexo, tendo como fonte de recursos o FGTS, as contrapartidas ou outras.