

INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 25, DE 11 DE MAIO DE 2010

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, e,

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,

Considerando o Decreto nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007, que institui o Programa de Aceleração do Crescimento – PAC e seu Comitê Gestor, e

Considerando a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, resolve:

Art. 1º O Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público, PRÓ-MORADIA, fica regulamentado na forma dos Anexos I, II e III desta Instrução Normativa.

Art. 2º Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se a Instrução Normativa nº 31, de 3 de julho de 2009, do Ministério das Cidades.

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

ANEXO I
PRÓ-MORADIA
CONDIÇÕES GERAIS

1 OBJETIVO

Oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

2 MODALIDADES OPERACIONAIS

O programa PRÓ-MORADIA será operado por intermédio das modalidades definidas neste item.

2.1 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

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.

2.1.1 A modalidade denominada Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários é destinada a intervenção em área já ocupada e poderá contemplar ações destinadas à remoção parcial ou integral da população nela residente, incluindo seu reassentamento em conjuntos habitacionais a serem produzidos.

2.1.2 Fica definida como área de intervenção a área onde se localiza o assentamento precário objeto da proposta de financiamento.

2.1.3 Fica definida como área de reassentamento a área para onde seja necessário remanejar as famílias que habitam a área de intervenção.

2.2 PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

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

2.2.1 Fica definida como área de intervenção a área onde se pretende produzir o conjunto habitacional objeto da proposta de financiamento.

2.3 DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

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.

3 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES BÁSICAS

Participarão do programa PRÓ-MORADIA, além do Gestor da Aplicação (Ministério das Cidades), do Agente Operador (Caixa Econômica Federal), e dos Agentes Financeiros, por este último habilitados:

- a) estados, municípios, e Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta, na qualidade de mutuários; e
- b) população com rendimento familiar mensal preponderante de até R\$ 1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais), na qualidade de beneficiários finais.

3.1 Os mutuários possuem as seguintes atribuições, além daquelas inerentes à concessão do financiamento:

- a) observar e cumprir a regulamentação que rege o programa PRÓ-MORADIA;
- b) promover ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação e acompanhamento das obras, serviços ou ações, na forma que os mesmos venham a ser aprovados;
- c) responsabilizar-se por aportar os valores referentes à contrapartida mínima, inclusive aqueles oriundos de terceiros; e
- d) responsabilizar-se pela alocação de recursos adicionais, não previstos no investimento inicial, caso verificada sua necessidade.

4 ORIGEM DE RECURSOS

O programa PRÓ-MORADIA utilizará recursos do Orçamento Operacional do FGTS, referentes à área orçamentária de Habitação Popular.

4.1 A distribuição dos recursos alocados ao programa será efetuada pelo Gestor da Aplicação.

4.1.1 A distribuição dos recursos observará os critérios de enquadramento, hierarquização e seleção de propostas de financiamento, estabelecidos no item 5 deste Anexo, limitado ao Orçamento Operacional do FGTS vigente no exercício.

5 ENQUADRAMENTO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS DE FINANCIAMENTO

Objetivando sua participação no programa, os estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta adotarão os procedimentos a seguir definidos:

a) para fins de enquadramento e seleção, serão encaminhadas propostas de financiamento ao Gestor da Aplicação, por intermédio de formulário eletrônico, denominado consulta-prévia, disponível no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br, observados os prazos estabelecidos em ato normativo específico;

b) a consulta-prévia será de responsabilidade exclusiva do chefe do Poder Executivo dos estados, do Distrito Federal e dos municípios ou seu representante legal; e

c) as propostas de financiamento recepcionadas passam à fase de enquadramento, a ser realizada pelo Gestor da Aplicação e, uma vez enquadradas, passam à fase de pré-seleção, a ser realizada pelo Grupo Executivo do Programa de Aceleração do Crescimento – GEPAC, e, posteriormente, à fase de seleção, a ser realizada pelo Comitê Gestor do Programa de Aceleração do Crescimento – CGPAC, de que trata o Decreto nº 6.025, de 22 de janeiro de 2007.

5.1 É vedada a apresentação de consulta-prévia que:

a) abranja mais de uma modalidade operacional; e

b) abranja mais de uma área de intervenção, nos casos de propostas apresentadas no âmbito das modalidades de Produção de Conjuntos Habitacionais ou Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, ressalvadas aquelas enquadradas nesta última, que venham a ser tecnicamente justificadas pelos proponentes e aceitas pelos Agentes Financeiros.

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

5.3 A fase de pré-seleção consiste em efetuar análise preliminar dos projetos técnicos, eventualmente já existentes, referentes às propostas de financiamento apresentadas.

5.3.1 A fase de pré-seleção poderá compreender reunião de pactuação entre os proponentes e o GEPAC, de forma a alinhar prioridades, esclarecer dúvidas e estimular o debate de soluções integradas, especialmente, aquelas de caráter intermunicipal.

5.3.2 Após reunião com o GEPAC, ainda na fase de pré-seleção, os proponentes poderão ser convocados para realizar entrevista, com o Gestor da Aplicação, para oferecer detalhamentos a respeito dos projetos técnicos que eventualmente ainda se façam necessários.

5.4 As propostas pré-selecionadas passam à fase de seleção, que consiste em eleger, até o limite dos recursos orçamentários alocados ao programa no exercício, as propostas consideradas prioritárias pelo CGPAC.

5.5 No caso de propostas apresentadas no âmbito das modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais, serão consideradas prioritárias aquelas que observem os critérios relacionados nos subitens a seguir.

5.5.1 Critérios Territoriais:

- a) municípios integrantes das Regiões Metropolitanas – RM de Belém/PA, Fortaleza/CE, Recife/PE, Salvador/BA, Rio de Janeiro/RJ, Belo Horizonte/MG, São Paulo/SP, Campinas/SP, Baixada Santista/SP, Curitiba/PR e Porto Alegre/RS e da Região Integrada do Entorno do Distrito Federal – RIDE/DF;
- b) municípios com população acima de 70 (setenta) mil habitantes que não integram as RM e RIDE supracitadas nas regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, e
- c) municípios com população acima de 100 (cem) mil habitantes que não integram as RM e RIDE supracitadas nas regiões Sul e Sudeste.

5.5.2 Critérios das Propostas de Intervenção:

- a) complementação de obras iniciadas na primeira edição do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC 1, assim consideradas aquelas que foram contratadas a partir de 2007, no âmbito do PRÓ-MORADIA e dos seguintes fundos e programas: Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; Projetos Prioritários de Investimentos – PPI; 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 e/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 a 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.

5.5.3 Critérios Sociais e Técnicos:

- a) existência de projeto básico, desenvolvido na forma do artigo 6º, inciso IX, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da área de intervenção e, se for o caso, da área de reassentamento;
- b) existência de projeto-executivo, desenvolvido na forma do artigo 6º, inciso X, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da área de intervenção e, se for o caso, da área de reassentamento;
- c) atendimento à população 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;
- d) atendimento à população em áreas situadas em locais insalubres, tais como lixões, cortiços, palafitas, alagados, mangues ou com ausência de água potável e esgotamento sanitário;
- e) atendimento à população 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;
- f) atendimento à proposta ou população considerada prioritária por Conselho Municipal ou Estadual ou órgão de caráter equivalente ligado ao setor habitacional;
- g) atendimento a 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;
- h) atendimento a município que possua maior valor percentual de precariedade habitacional em relação ao total de domicílios do município, na forma definida no estudo “Municípios com Precariedade Habitacional no Brasil” – CEM/CEBRAP/MCIDADES/2007;
- i) atendimento à população residente 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 humano à moradia e à cidade.

5.6 No caso de propostas apresentadas pela administração municipal direta ou indireta e enquadradas na modalidade Desenvolvimento Institucional, serão consideradas prioritárias aquelas que observem os seguintes critérios:

- a) atendimento a municípios com população superior a 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 IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) inferior à média nacional; ou
- d) atendimento a municípios com índices de inadequação de domicílios ou de déficit habitacional superiores à média nacional, conforme estudo intitulado “Déficit Habitacional no Brasil 2006 - Fundação João Pinheiro/Ministério das Cidades”.

5.7 No caso de propostas apresentadas pela administração estadual direta ou indireta e enquadradas na modalidade Desenvolvimento Institucional, serão consideradas prioritárias aquelas que preencham a maioria dos seguintes critérios:

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 (Índice de Desenvolvimento Humano) inferior à média nacional.

5.8 Ficam o Agente Operador e os Agentes Financeiros autorizados a contratar as propostas selecionadas.

5.9 Os proponentes que tiverem suas propostas selecionadas apresentarão a qualquer um dos Agentes Financeiros habilitados pelo Agente Operador documentos que permitam verificar:

a) sua regularidade em relação ao FGTS;

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; e

c) os dispositivos constantes do art. 67, incisos IV e VI, do Regulamento Consolidado do FGTS, e ainda a legislação específica que rege o endividamento dos órgãos e entidades do setor público.

5.10 As ações de aquisição ou edificação de unidades habitacionais vinculadas a operações firmadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, com os recursos alocados ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, serão firmadas, nas condições estabelecidas no subitem 5.1.9, do Anexo II, desta Instrução Normativa, diretamente com as empresas construtoras, pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de Agente Gestor do FAR e de Agente Executor do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

6 CONDIÇÕES OPERACIONAIS DOS FINANCIAMENTOS

Os financiamentos contratados no âmbito do programa 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.

6.1 LIMITES

Os limites de financiamento serão estabelecidos pelos Agentes Financeiros em função da análise de capacidade de pagamento do proponente, observado ainda o disposto nos subitens 5.1.29 e 5.2.3, do Anexo II, desta Instrução Normativa.

6.2 CONTRAPARTIDA

A contrapartida representa a participação mínima do mutuário no valor total do investimento.

6.2.1 A contrapartida poderá ser representada pela aplicação de recursos financeiros provenientes de outras fontes (próprios do mutuário ou de terceiros, inclusive recursos internacionais) ou pela execução de itens que componham o investimento da modalidade operacional pretendida.

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

6.2.1.2 Nos casos de propostas enquadradas nas modalidades Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais fica admitida, 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.

6.2.2 A contrapartida será estabelecida 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.

6.3 PRAZO DE CARÊNCIA

As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência de até 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato de financiamento, sendo permitida a prorrogação por até metade do prazo de carência originalmente pactuado, na forma regulamentada pelo Agente Operador.

6.3.1 O prazo de carência corresponderá ao prazo necessário à execução das obras e serviços contratados.

6.3.2 O primeiro desembolso do contrato de financiamento deverá ser efetuado em até 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do contrato, admitida, na forma regulamentada pelo Agente Operador, prorrogação ou prorrogações por, no máximo, igual período.

6.3.2.1 É facultado à Secretaria-Executiva do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais que envolvam alteração do prazo referente ao primeiro desembolso dos contratos de financiamento, a partir de solicitação do proponente ao crédito ou do mutuário e análise técnica dos Agentes Financeiro e Operador.

6.4 PRAZOS MÁXIMOS DE AMORTIZAÇÃO

Os prazos máximos de amortização serão contados a partir do mês subsequente ao do término do prazo de carência e estabelecido 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.

6.5 TAXA DE JUROS

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.

7 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

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

7.1 Quando finalizada a análise dos projetos técnicos necessários à execução do objeto pactuado, antes do primeiro desembolso, o Agente Financeiro disponibilizará ao Gestor da Aplicação a Síntese do Projeto Aprovado - SPA de cada operação firmada, no modelo a ser estabelecido pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades.

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.2 Complementarmente, para efeito de acompanhamento da execução das operações, o Agente Financeiro disponibilizará ao Gestor da Aplicação o Relatório de Acompanhamento da Execução - RAE com fotos e o Relatório de Acompanhamento e Avaliação do Trabalho Social - AVT, conforme modelos a serem estabelecidos pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, nas seguintes situações:

a) operações com valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais): no último desembolso, demonstrando a efetiva conclusão do objeto contratado;

b) operações com valor entre R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais): no desembolso da primeira parcela, demonstrando o efetivo início das obras e serviços; no desembolso da parcela que atinge 50% (cinquenta por cento) dos recursos; e no desembolso da última parcela, demonstrando a efetiva conclusão do objeto contratado; e

c) operações com valor superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais): mensalmente.

ANEXO II
PRÓ-MORADIA
URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS
E PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

1 DIRETRIZES GERAIS

As propostas apresentadas no âmbito das modalidades operacionais Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais obedecerão às seguintes diretrizes gerais:

- a) atendimento à população urbana ou rural;
- b) promoção e observância do ordenamento territorial das cidades, por intermédio do uso e ocupação regular do solo urbano;
- c) promoção da melhoria da qualidade de vida das famílias beneficiárias, agregando-se, obrigatoriamente, às obras e serviços propostos, 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, 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;
- d) adoção de soluções técnicas e regimes de construção que possibilitem ganhos de eficiência e redução de custos; e
- e) elaboração de projetos que contemplem, na forma da legislação em vigor, os cidadãos idosos ou portadores de deficiência física, previamente identificados entre os beneficiários finais das obras e serviços propostos.

2 DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Os projetos vinculados a propostas apresentadas no âmbito das modalidades operacionais Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais serão elaborados em conformidade com as seguintes diretrizes específicas:

- a) integração a outras intervenções ou programas da União, em particular aqueles geridos pelo Gestor da Aplicação ou pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, bem como com as políticas públicas de saúde, educação, cultura e desporto, justiça e trabalho e emprego;
- b) atendimento à população residente em áreas insalubres ou sujeitas a fatores de risco 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, aos portadores de 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) cobrança, sempre que possível, pelos mutuários, de retorno financeiro dos beneficiários finais, 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, preferencialmente, recursos do fundo local de habitação de interesse social, quando existente;

d.1) os limites de participação financeira dos beneficiários finais devem ser definidos pelo conjunto da comunidade beneficiada a partir de análise da situação sócio-econômica 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;

e) 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;

i) 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;

j) mitigação de conflitos fundiários urbanos, assim considerados como as disputas 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 humano à moradia e à cidade;

k) plena funcionalidade das obras e serviços propostos que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população, admitido o atendimento em etapas que tenham, em si, a funcionalidade requerida neste item;

l) 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, previsto na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, na área anteriormente ocupada, evitando novas ocupações com a execução de obras de urbanização e recuperação de áreas degradadas;

l.1) a realocação total de famílias deverá ocorrer somente nos casos em que o assentamento precário esteja em área imprópria para uso habitacional e para local o mais próximo possível da antiga área ocupada, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como da infraestrutura e equipamentos públicos existentes;

m) nos projetos que envolvam o atendimento de famílias indígenas, quilombolas e outras comunidades tradicionais, é indispensável análise e entendimento da especificidade cultural e social dos beneficiários 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;

m.1) nesses casos, sempre que possível, os mutuários deverão buscar interlocução com os órgãos oficiais responsáveis pela questão como, por exemplo, 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 do Ministério do Desenvolvimento Agrário - INCRA, a Fundação Cultural Palmares do Ministério da Cultura, a Secretaria Especial de Políticas de Promoção da Igualdade Racial da Presidência da República – SEPPIR/PR, assim como organizações do terceiro setor;

n) nos projetos que envolvam a construção de unidades habitacionais serão observados os seguintes aspectos:

n.1) segurança, salubridade e qualidade da edificação;

n.2) previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade; e

n.3) compatibilidade do projeto com as características regionais, locais, climáticas e culturais da área;

n.4) adequação, quando for o caso, às necessidades das pessoas com deficiência e dos idosos;

o) adoção de soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade;

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

p.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

p.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;

q) 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; e

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

3 SELEÇÃO DOS BENEFICIÁRIOS FINAIS

Fica atribuída ao mutuário a seleção das famílias que serão beneficiárias finais do programa.

3.1 Exclusivamente nos casos de propostas enquadradas na modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, a seleção dos beneficiários finais priorizará, no mínimo, os seguintes critérios de atendimento:

a) cidadãos idosos, na forma da Lei nº 10.741, 1º de outubro de 2003, ou cidadãos portadores de necessidades especiais, na forma do Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004;

b) famílias com menor renda per capita;

c) famílias com maior número de dependentes; ou

d) mulheres responsáveis pelo domicílio.

3.1.1 O mutuário poderá incorporar outros critérios de prioridade, desde que técnicos, objetivos e previamente comunicado ao Agente Financeiro, que busquem retratar a situação de vulnerabilidade sócio-econômica dos beneficiários.

3.2 É vedada a seleção de beneficiário final que:

a) seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - 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 dotada de infraestrutura mínima (água, esgoto e energia), em qualquer parte do país ou área que não seja objeto da intervenção, nos casos enquadrados na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários; ou

c) já tenha sido atendido com benefícios similares pelo mutuário ou por órgãos a ele direta ou indiretamente vinculados, por intermédio de programas lastreados com recursos do FGTS ou orçamentários da União.

3.2.1 Nos casos de propostas enquadradas na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, aplica-se a vedação disposta no subitem 3.2 exclusivamente para fins de atendimento com unidade habitacional.

3.3 Para fins de atendimento ao disposto no subitem 3.2 deste Anexo, o mutuário deverá:

a) esclarecer e solicitar aos beneficiários finais a assinatura de declaração, firmada sob as penas da lei, de atendimento ao disposto nas alíneas “a”, “b” e “c” do subitem 3.2 deste Anexo; e

b) apresentar ao Agente Financeiro o cadastro socioeconômico dos beneficiários finais selecionados, por meio do preenchimento do Cadastro Único - CadÚnico, do Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome.

3.3.1 Excepcionalmente, mediante avaliação e autorização do Agente Financeiro, nos casos de áreas muito extensas ou adensadas, é facultada a elaboração do diagnóstico por meio de utilização de dados secundários ou levantamento por amostragem estatística, devendo concluir o CadÚnico obrigatório até a finalização das obras/serviços.

3.3.2 O registro no CadÚnico do benefício decorrente do contrato de financiamento deverá ocorrer somente após conclusão das obras e serviços.

3.3.3 De posse da relação dos beneficiários finais selecionados, o Agente Financeiro consultará o CadÚnico e o Cadastro de Mutuários - CADMUT, a fim de verificar, respectivamente, registros de benefícios já concedidos e registros de financiamentos de imóveis obtidos, que caracterizem situações restritivas à concessão do benefício pretendido, informando ao mutuário as restrições detectadas.

4 SELEÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A seleção da área de intervenção, cabível exclusivamente nos casos de propostas enquadradas na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, é de responsabilidade do mutuário, que observará os seguintes critérios:

a) a área de intervenção deverá ser ocupada, no mínimo, por 60% (sessenta por cento) das famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (um mil, trezentos e noventa e cinco reais) e caracterizar-se como assentamento precário, aqui definido como:

a.1) favelas, definidas como aglomerados de domicílios auto-construídos, 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 sub-divididas em cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título; super-lotados 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 auto-construção das unidades habitacionais e pela ausência ou precariedade de infraestrutura urbana básica; ou

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

b) ser ocupada há mais de cinco anos ou estar localizada em situação que configure risco ou insalubridade ou 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.

4.1 A juízo dos mutuários poderão ser incorporados outros critérios, desde que busquem retratar a situação vulnerabilidade sócio-econômica dos beneficiários e da área de intervenção, esta última nos casos enquadrados na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários.

4.2 São vedadas áreas que já tenham recebido benefícios similares àqueles objeto da proposta de financiamento, oriundos de programas lastreados com recursos do FGTS ou orçamentários da União, e que tenham sofrido nova degradação ou ocupação, excetuando-se os casos decorrentes de desastres naturais.

5 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

O valor de investimento corresponderá ao somatório dos custos diretos necessários para executar as obras e serviços propostos, limitado seu valor médio a R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

5.1 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

Para fins de composição do valor de investimento da modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários, ficam admitidos, exclusivamente, os itens relacionados neste subitem.

5.1.1 **PROJETOS:** valor correspondente à atualização ou elaboração dos estudos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento, sendo o valor de repasse limitado a 3% (três por cento) do valor de investimento.

5.1.2 **SERVIÇOS PRELIMINARES:** valor referente ao custo de demolições, limpeza do local da obra e locação da obra, respeitado o limite estabelecido no subitem 5.1.28 deste Anexo.

5.1.3 **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, respeitado o limite estabelecido no subitem 5.1.28 deste Anexo.

5.1.4 **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, respeitado o limite estabelecido no subitem 5.1.28 deste Anexo.

5.1.5 ADMINISTRAÇÃO LOCAL: valor referente aos custos de despesas com o conjunto de atividades realizadas no local do empreendimento pela empresa fornecedora, necessárias à condução da obra e à administração do contrato. Seu custo é representado pelo somatório dos salários e encargos dos componentes da respectiva equipe, que inclui pessoal técnico e administrativo. Este custo depende da estrutura organizacional que a empresa fornecedora vier a montar para condução de cada obra/serviço e de sua respectiva lotação de pessoal.

5.1.5.1 O valor deste item fica limitado a:

- a) 5% (cinco por cento) do valor de investimento, quando este não ultrapasse R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);
- b) 4% (quatro por cento) do valor de investimento, quando este se situe acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e não ultrapasse R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); e
- c) 3% (três por cento) do valor de investimento, quando este se situe acima de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).

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

5.1.7 TERRENO: valor correspondente ao de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização.

5.1.7.1 O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Agente Financeiro.

5.1.8 REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: valor correspondente aos custos necessários para implementação do conjunto de ações que objetivem a regularização jurídico-fundiária do assentamento objeto da intervenção, em favor das famílias moradoras.

5.1.8.1 Nos projetos integrados de urbanização de assentamentos precários, a regularização fundiária é ação indispensável e deve ser uma etapa a ser desenvolvida paralelamente à execução das obras habitacionais e de infra-estrutura, devendo, obrigatoriamente, estar previsto no cronograma físico-financeiro das obras/serviços.

5.1.8.2 Os lotes, decorrentes da intervenção, 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) usucapião especial urbano;
- e) aforamento;
- f) direito de superfície, ou
- g) doação ou alienação.

5.1.8.3 Poderão compor os custos as atividades jurídico-administrativas descritas a seguir:

- a) levantamento fundiário registral realizado perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis e órgãos públicos competentes;
- b) elaboração e/ou atualização de levantamento topográfico (podendo ser planimétrico ou planialtimétrico), preferencialmente geo-referenciado;
- c) elaboração de memorial descritivo da poligonal do assentamento e lote a lote;
- d) coleta de documentos pessoais dos moradores para instrução dos processos;
- e) elaboração de cadastro socioeconômico com informações individuais relativas aos beneficiários tais como: nome, RG, CPF e informações que comprovem a ocupação, tais como: tipo e tempo de posse, renda familiar, comprovante de residência, entre outras;
- f) medidas administrativas e legais necessárias para aplicação dos instrumentos de regularização fundiária, tais como desafetação, lei de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, regulamentação de instrumentos de regularização fundiária, entre outras;
- g) elaboração e instrução de ações judiciais ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à regularização fundiária;
- h) elaboração e formalização de termos, contratos ou atos necessários à emissão de títulos de posse/propriedade, com vistas ao registro dos instrumentos de outorga de direitos reais em favor dos beneficiários finais do procedimento de regularização fundiária perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição respectiva, nos casos não abrangidos pela Lei nº 10.931, de 2004; e
- i) registro dos títulos em favor dos beneficiários perante o Cartório de Registro de Imóveis, sendo as custas cartorárias a título de contrapartida.

5.1.9 AQUISIÇÃO OU EDIFICAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL: valor correspondente ao custo de aquisição ou edificação de unidades habitacionais, a serem adquiridas ou produzidas por intermédio de operações firmadas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, com os recursos alocados ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, de que trata a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, nas condições estabelecidas pelo referido programa.

5.1.9.1 A aquisição ou edificação de unidade habitacional será admitida somente nos casos de reassentamento, remanejamento ou substituição de unidades irrecuperáveis.

5.1.9.2 Será admitida a aquisição de imóveis usados:

a) nos casos de requalificação de imóveis, a serem executados por intermédio de operações firmadas no âmbito do PMCMV/FAR; ou

b) sem necessidade de recuperação ou modificação de uso, a serem adquiridos com recursos do contrato de financiamento.

5.1.9.3 O valor correspondente ao custo de aquisição de unidades habitacionais fica limitado ao valor de venda ou avaliação, o menor, conforme atestado pelo Agente Financeiro, acrescido dos custos necessários à execução de obras e serviços voltados a suas reformas, quando for o caso.

5.1.9.4 Nos casos em que se comprovar inviável a aquisição ou edificação das unidades habitacionais pelo PMCMV/FAR, fica admitida a utilização de recursos do contrato de financiamento, obedecendo aos parâmetros e especificações técnicas do referido programa.

5.1.9.4.1 A inviabilidade deverá ser comprovada mediante justificativa do mutuário e parecer conclusivo do Agente Financeiro.

5.1.9.5 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, devendo, nesses casos, serem utilizados recursos do contrato de financiamento.

5.1.10 **RECUPERAÇÃO OU MELHORIAS DE UNIDADES HABITACIONAIS:** valor correspondente ao custo de realização das obras de recuperação ou melhorias de unidades habitacionais, devendo 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.

5.1.11 **INSTALAÇÕES HIDRÁULICO-SANITÁRIAS:** valor correspondente ao custo das obras de construção de instalações hidráulico-sanitárias domiciliares, devendo ser composto por vaso sanitário, caixa de descarga, lavatório, chuveiro, tanque de lavar roupa, reservatório (quando necessário), ligação de água, e ligadas 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.

5.1.11.1 Os custos das ligações intradomiciliares de abastecimento de água e de esgotamento sanitário deverão compor obrigatoriamente o valor de investimento, de forma a assegurar sua execução.

5.1.12 **INDENIZAÇÃO DE BENFEITORIAS:** valor correspondente aos custos relacionados à indenização de investimentos realizados pelos beneficiários finais, sem possibilidade de aproveitamento em função do projeto ou de exigências legais, limitados à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal aprovada pela Agente Financeiro.

5.1.12.1 Esse item será admitido, exclusivamente, nos casos em que o valor do benefício individual, gerado pela intervenção, seja inferior ao investimento realizado pelos beneficiários finais.

5.1.13 **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.

5.1.13.1 É vedada a utilização de alojamento provisório coletivo.

5.1.14 **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 chafariz para atendimento da área de intervenção, aceitando-se adução, reservação e tratamento, quando o poder público local atestar a necessidade de tais obras.

5.1.14.1 Os custos das ligações intradomiciliares deverão compor obrigatoriamente o valor de investimento, de forma a assegurar sua execução.

5.1.15 **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.

5.1.16 **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 dentro da área de intervenção, devendo compor obrigatoriamente o investimento.

5.1.17 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.

5.1.17.1 Os custos das ligações intradomiciliares deverão compor obrigatoriamente o valor de investimento, de forma a assegurar sua execução.

5.1.18 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 degradada.

5.1.19 PROTEÇÃO, CONTENÇÃO E ESTABILIZAÇÃO DO SOLO: valor correspondente ao custo das obras para implantação de soluções que visem à contenção de taludes (como muros de arrimo, retaludamentos, entre outros) e o direcionamento das águas através de escadas de dissipação de energia, banquetas e vegetação adequada, entre outras soluções.

5.1.20 RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA: valor limitado a 5% (cinco por cento) do valor de investimento, correspondente ao custo de execução de ações destinadas a eliminar ou minimizar impactos ambientais negativos na área objeto de intervenção, admitindo-se, para tanto, reflorestar com espécies nativas; constituir Unidades de Preservação ou Conservação Municipais ou Estaduais; implantar Parques Municipais ou Estaduais como área de lazer, preservando o que ainda restar de vegetação; instalar equipamentos públicos que permitam o acesso à área; entre outras, sempre respeitando as características locais.

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

5.1.20.2 Nos casos de realocação total da população deverão ser implantadas na antiga área ações que impeçam novas ocupações ou o retorno dos antigos moradores, não podendo ser objeto de novas solicitações de recursos, caso isso ocorra.

5.1.20.3 Os projetos, bem como os planos de recuperação de áreas degradadas deverão ser submetidos ao processo de licenciamento, na forma prevista da legislação em vigor, expressas na Lei nº. 6.938, de 31 de agosto de 1981, e nas Resoluções CONAMA nº 1, de 23 de janeiro de 1986, nº 237, de 19 de dezembro de 1997, nº 369, de 28 de março de 2006, e nº 412, de 13 de maio de 2009, suas alterações e aditamentos.

5.1.21 **RESÍDUOS SÓLIDOS:** valor correspondente ao custo de implantação dos dispositivos de acondicionamento e do novo traçado do sistema de coleta, preferencialmente, de soluções comunitárias de coleta de lixo, instalação de equipamentos de limpeza, recolhimento e construção de locais para guardar o equipamento.

5.1.22 **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:** valor limitado a 20% (vinte por cento) do valor de investimento, correspondente ao custo de aquisição ou edificação de equipamentos públicos voltados ao atendimento das necessidades identificadas da população beneficiada como: segurança, desporto, lazer, comércio local, assistência social, convivência comunitária, atenção à infância, ao idoso, à pessoa com deficiência e à mulher responsável pelo domicílio e geração de trabalho e renda das famílias beneficiadas, observando-se as carências do local e entorno e, principalmente, os equipamentos já existentes na vizinhança.

5.1.23 **TRABALHO SOCIAL:** valor equivalente a, no mínimo, 2,5% (dois e meio por cento) do valor de investimento, correspondente ao custo de realização das ações de participação, mobilização e organização comunitária, educação sanitária e ambiental e atividades ou ações de geração de trabalho e renda, destinadas à população diretamente beneficiada.

5.1.23.1 A execução do trabalho social deverá ter suas atividades iniciadas, preferencialmente, após assinatura do contrato de financiamento, sendo obrigatória sua execução concomitante com as obras e serviços desde seu início, estendendo-se após a conclusão das mesmas, por um período mínimo de seis meses, com o objetivo de acompanhar as famílias e consolidar os trabalhos, podendo este prazo ser acrescido em até três meses para avaliação pós-ocupação da intervenção, que deverá ser apresentada ao final deste período.

5.1.23.2 A execução do trabalho social é obrigatória e está detalhada em Instrução Normativa específica, do Ministério das Cidades, e respectivos anexos, disponíveis no sítio eletrônico: www.cidades.gov.br.

5.1.24 **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.

5.1.24.1 Caso o projeto preveja a remuneração da mão-de-obra das famílias beneficiadas, deverá ser apresentado, pelo mutuário, documento comprobatório dos pagamentos efetuados, que seja aceito pelo Agente Financeiro.

5.1.25 **ASSISTÊNCIA TÉCNICA:** valor limitado a 2,5% (dois e meio por cento) do valor de investimento, correspondente aos custos de mão-de-obra especializada, nos casos de obras executadas em regime de mutirão, autoconstrução ou administração direta.

5.1.26 **GERENCIAMENTO:** valor limitado a 4% (quatro por cento) do valor de investimento, correspondente aos custos de acompanhamento, supervisão e fiscalização do andamento das obras e serviços previstos no projeto.

5.1.26.1 O gerenciamento deverá ser contratado com vistas a assegurar a execução do 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.

5.1.26.2 O gerenciamento 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.

5.1.27 Os custos das obras e serviços referentes aos subitens 5.1.8 a 5.1.11, deste Anexo, deverão corresponder, no mínimo, a 30% (trinta por cento) do valor de investimento.

5.1.28 A soma dos custos das obras e serviços referentes aos subitens 5.1.2, 5.1.3 e 5.1.4, deste Anexo, deverão corresponder, no máximo, a 4% (quatro por cento) do valor de investimento.

5.1.29 O valor de financiamento médio aplicável à modalidade Urbanização de Assentamentos Precários fica limitado a R\$ 13.000,00 (treze mil reais), podendo ser acrescido dos custos relativos ao **TRABALHO SOCIAL** e às ações de **RECUPERAÇÃO DE ÁREA DEGRADADA**.

5.2 **PRODUÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS**

Para fins de composição do valor de investimento da modalidade ou Produção de Conjuntos Habitacionais, ficam admitidos, exclusivamente, os itens e condições constantes dos subitens 5.1.2, 5.1.3, 5.1.4, 5.1.5, 5.1.6, 5.1.7, 5.1.14, 5.1.15, 5.1.16, 5.1.17, 5.1.18, 5.1.19, 5.1.22, 5.1.23, 5.1.24, 5.1.25 e 5.1.26, deste Anexo, além daqueles a seguir especificados:

5.2.1 **PROJETOS:** valor correspondente à elaboração dos projetos técnicos necessários à execução do empreendimento, ficando seu valor limitado a 1,5% (um e meio por cento) do valor de investimento.

5.2.2 AQUISIÇÃO OU EDIFICAÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL: valor correspondente ao custo de realização das ações de aquisição e edificação das unidades habitacionais.

5.2.2.1 A unidade habitacional destinar-se-á a uso residencial, admitindo-se a utilização, para fins laborais, de parte da unidade, nos casos permitidos pelas posturas municipais.

5.2.3 O valor de financiamento médio, aplicável a modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, observará os limites definidos e especificações técnicas do PMCMV/FAR.

5.2.3.1 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.

5.3 Os valores médios de investimento e financiamento serão calculados considerando-se o número total de famílias beneficiadas diretamente pela intervenção.

5.4 É facultado à Secretaria-Executiva do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais que envolvam alterações dos itens e parâmetros relacionados ao valor e composição de investimento, dispostos neste Anexo, a partir de solicitação do proponente ao crédito ou do mutuário e análise técnica do Agente Financeiro.

ANEXO III
PRÓ-MORADIA
DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

1 DIRETRIZES

As propostas apresentadas no âmbito da modalidade operacional Desenvolvimento Institucional objetivarão, exclusivamente, a elaboração e implementação de estudos ou planos, treinamento, ou aquisição de bens.

1.1 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.

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

1.2.1 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.

1.3 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.

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

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

2 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

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 subitem 1.2 deste Anexo;

d) **Aquisição de bens:** valor correspondente à aquisição de bens ou prestação de serviços na forma prevista no subitem 1.3 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”.

2.1 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.

2.2 É facultado à Secretaria-Executiva do Ministério das Cidades autorizar casos excepcionais que envolvam alterações dos itens e parâmetros relacionados ao valor e composição de investimento, dispostos neste Anexo, a partir de solicitação do proponente ao crédito ou do mutuário e análise técnica do Agente Financeiro.