

ANEXO II

MODALIDADE URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS

1 OBJETIVO ESPECÍFICO

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 TIPOS DE INTERVENÇÃO

As operações na modalidade Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários podem ser implementadas por meio de intervenções integradas dos seguintes tipos, sendo vedada a alteração de tipologia após a contratação:

- a) Urbanização integral;
- b) Urbanização parcial;
- c) Intervenção estruturante;
- d) Regularização fundiária;
- e) Melhorias habitacionais.

2.1 Urbanização integral

Destina-se a realizar o conjunto de ações necessárias, identificadas por meio de diagnóstico integrado e participativo, para a melhoria das condições de moradia de assentamento precário, por meio de intervenções integradas que abarquem os aspectos habitacionais, de infraestrutura urbana, ambientais, de serviços e equipamentos público, fundiários e socioeconômicos.

2.1.1 O diagnóstico deverá ser elaborado de forma participativa, a partir da definição de uma poligonal no assentamento precário, considerando, no mínimo, as características em relação à:

- a) macroárea, 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.

2.1.2 A intervenção proposta deverá consistir na implementação de obras e serviços que visem oferecer soluções aos seguintes aspectos:

- a) atendimento adequado à situação e necessidades de todos os residentes na área de intervenção à época da elaboração de projeto – proprietários, ocupantes e inquilinos –;
- b) elaboração dos projetos técnicos de arquitetura e urbanismo, de engenharia, recuperação ambiental e trabalho social necessários;
- c) eliminação total 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;
- d) provisão, qualificação e articulação de equipamentos e espaços públicos;
- e) adequação ou melhoria das relações funcionais da área de intervenção em relação ao tecido urbano em que se insere;
- f) adoção de medidas efetivas para estabilização da expansão da ocupação da área de intervenção;
- g) eliminação da precariedade habitacional, promovendo melhoria das condições de habitabilidade das edificações e a construção de unidades novas, quando necessário;
- h) recuperação das áreas degradadas;
- i) inclusão social das famílias e resgate da cidadania;
- j) implementação da regularização jurídico-fundiária do assentamento em favor das famílias moradoras.

2.1.3 A proposta deverá abranger apenas um assentamento precário, devidamente identificado e caracterizado, sendo obrigatória a sua delimitação sobre imagem de satélite ou fotografia aérea, bem como a apresentação das informações que permitam compreender o escopo da intervenção e sua inserção em estratégias locais de urbanização de assentamentos precários, quando houver.

2.1.4 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, ou em áreas não passíveis de regularização.

2.1.4.1 O reassentamento, caso necessário, 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.

2.1.4.2 Propostas de reassentamento total das famílias só serão admitidas quando a área de origem estiver classificada em uma ou mais das seguintes situações:

- a) como de Alto ou Muito Alto Risco a Movimentos de Massa, Enchentes e Inundações, conforme Setorização de Riscos Geológicos realizada pela CPRM - Serviço Geológico do Brasil, disponibilizada no sítio eletrônico <http://www.cprm.gov.br>;
- b) como local de risco alto (R3) e muito alto (R4), conforme critérios de mapeamento de risco do M.Cidades, conforme o Manual de Mapeamento de Riscos em Encostas e Margem de Rios (M.Cidades/IPT), disponibilizado no sítio eletrônico www.mdr.gov.br.

- c) em caso de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecido pela União; ou
- d) em outro caso que o assentamento precário esteja localizado em área que comprovadamente ofereça risco à vida.

2.2 Urbanização parcial

Destina-se a realizar parte das ações relacionadas no subitem 2.1.2, visando complementar intervenção anterior ou viabilizar início de intervenção, uma vez que o tamanho, a densidade, a morfologia ou outra característica da área impede a solução integral, por meio de uma única operação, de todas as precariedades diagnosticadas.

2.2.1 Em projetos submetidos nesta tipologia, além de observar o disposto no subitem 2.1, exceto no que se refere à solução integral das precariedades diagnosticadas, o Proponente/Mutuário deverá apresentar justificativa para o escopo da proposta, a ser avaliada pela Secretaria Nacional de Habitação do MDR, indicando a necessidade de complementação de intervenções anteriores ou o planejamento para a execução de etapas futuras que o contemplem em sua totalidade, conforme o caso.

2.2.2 O Agente Financeiro deverá confirmar, quando da validação da proposta, se não há sobreposição com investimentos já realizados que não se caracterizem como intervenções a serem complementadas.

2.3 Intervenção estruturante

Destina-se a realizar intervenção de urbanização integral de assentamento precário composta, além das ações necessárias à melhoria das condições de moradia, por obra de infraestrutura urbana estruturante, cujos benefícios transcendem os limites da poligonal de intervenção.

2.3.1 Em projetos submetidos nesta tipologia, além de observar o disposto no subitem 2.1, o Proponente/Mutuário deverá apresentar justificativa para o escopo da proposta, a ser avaliada pela Secretaria Nacional de Habitação do MDR, indicando de que forma os benefícios da componente considerada estruturante transcendem os limites da poligonal de intervenção.

2.4 Regularização fundiária

Destina-se a promover a regularização fundiária de assentamento precário ocupado por população de baixa renda, nos moldes da Lei nº 13.465, de 2017, por meio de sua incorporação ao ordenamento territorial urbano, da constituição de direito real em favor de seus ocupantes, garantindo a segurança jurídica na posse, e da elaboração dos projetos necessários para consolidar a infraestrutura essencial na área de intervenção.

2.4.1 As atividades propostas devem consistir na implementação de medidas técnicas, administrativas e jurídicas que visem à regularização fundiária do assentamento precário, incluindo a elaboração, quando for o caso, de projetos técnicos de arquitetura e urbanismo, de engenharia, recuperação ambiental e trabalho social, incluindo a área de reassentamento, quando for o caso.

2.4.2 A proposta deverá abranger a regularização fundiária de apenas um assentamento precário, devidamente identificado e caracterizado, sendo obrigatória a sua delimitação sobre imagem de satélite ou fotografia aérea.

2.4.3 Na fase de proposta, deverão ser apresentadas as atividades a serem desenvolvidas e o custo estimado de regularização fundiária, considerando os itens passíveis de compor o investimento, descritos no item 3, alíneas “a” – Projetos, “c” – Regularização Fundiária e “q” – Trabalho Social.

2.4.4 Caso a proposta trate de áreas públicas e o Proponente/Mutuário não seja o titular de domínio do bem, deverá ser apresentada, no momento da seleção, autorização formal deste para execução das medidas de regularização fundiária.

2.4.5 O contrato de financiamento deverá ser finalizado com a elaboração de um Relatório Síntese, contendo o número de famílias beneficiadas, de títulos concedidos e de títulos registrados, os instrumentos jurídicos utilizados, as atividades desenvolvidas e dificuldades encontradas no processo de regularização fundiária.

2.4.5.1 O Relatório Síntese deverá ser encaminhado pelo Proponente/Mutuário em meio físico e digital à CAIXA para aprovação e registro em Base de Dados.

2.4.6 O escopo das atividades das propostas submetidas nesta tipologia são análogas às que se encontram descritas na seção X do Manual de Instruções da Ação de Apoio à Regularização Fundiária em Áreas Urbanas (Papel Passado), operada com recursos do Orçamento Geral da União, disponível no sítio eletrônico do MDR (www.mdr.gov.br).

2.4.7 Propostas submetidas nesta tipologia ficam isentas da necessidade de avaliação de resultados pós-Intervenção de que trata a Portaria nº 693, de 28 de novembro 2018.

2.5 Melhorias habitacionais

Destina-se a promover reformas ou melhorias em unidades habitacionais situadas em assentamento precário passível de consolidação, que possua infraestrutura essencial ou projetos aprovados para sua implantação, garantindo salubridade, segurança, padrões mínimos de habitabilidade, e adequação do tamanho da moradia ao número de integrantes da família.

2.5.1 A proposta deverá abranger a realização de melhorias em apenas um assentamento precário, devidamente identificado e caracterizado, sendo obrigatória a sua delimitação sobre imagem de satélite ou fotografia aérea.

2.5.2 Na fase de proposta, deverão ser apresentadas o número de unidades objeto de melhoria, bem como estimativa do custo médio das intervenções, considerando os itens passíveis de compor o investimento, descritos no item 3, alíneas “e” – Melhorias Habitacionais, “g” – Despesas com Aluguel Provisório, e “q” – Trabalho Social.

2.5.3 O Proponente/Mutuário deverá apresentar documentação que comprove que as unidades objeto das melhorias são regulares ou situam-se em terrenos passíveis de regularização, conforme o subitem 6.2.3 deste Anexo.

2.5.4 Propostas submetidas nesta tipologia ficam isentas da necessidade de avaliação de resultados pós-Intervenção de que trata a Portaria nº 693, de 28 de novembro 2018.

3 COMPOSIÇÃO DO INVESTIMENTO

O valor de investimento é representado pelos custos necessários à execução de todas as obras e serviços necessários para consecução do objeto pactuado, considerando os recursos do FGTS, de contrapartidas e outros que vierem a ser aportados. O Quadro de Composição de Investimento (QCI) da intervenção será composto, exclusivamente, pelos seguintes itens financiáveis:

- a) **Projetos:** valor correspondente à atualização ou elaboração dos estudos, planos e projetos técnicos necessários à execução do empreendimento incluindo a área de reassentamento, quando for o caso.
- b) **Terreno:** valor correspondente ao de aquisição, desapropriação ou avaliação, o que for menor, acrescido das correspondentes despesas de legalização, ou seja, aquelas

necessárias para que o domínio ou a posse da(s) área(s) que compõem o empreendimento seja(m) regularizada(s) em nome do Proponente/Mutuário.

b.1) O terreno objeto da intervenção deverá ter seu valor atestado e verificada a sua titularidade pelo Agente Financeiro, nos termos do item 6 deste Anexo. Quando o bem imóvel urbano for de propriedade do Proponente/Mutuário, seu custo poderá compor a contrapartida.

c) **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.

c.1) Poderão compor os custos da regularização fundiária as seguintes 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:

I - Assessoria e consultoria técnicas nas áreas social, jurídica, urbanística e ambiental;

II - Levantamentos de dados;

III - Serviços cartográficos;

IV - Treinamento e aperfeiçoamento de pessoal;

V - Produção e distribuição de material de comunicação e divulgação;

VI - Aquisição de materiais de consumo;

VII - Aquisição de equipamentos necessários ao levantamento topográfico;

VII.1 - Os equipamentos e softwares adquiridos no âmbito dos contratos deverão ser integrados ao patrimônio das unidades responsáveis pelo tema da regularização fundiária urbana no âmbito administrativo dos entes tomadores dos recursos.

VIII - Locação de veículos e equipamentos;

IX - Custas e emolumentos.

c.2) A regularização fundiária deve ser desenvolvida paralelamente à execução das obras, devendo, obrigatoriamente, estar prevista no cronograma físico-financeiro das obras e serviços.

c.3) A regularização fundiária é **ação obrigatória** para as seguintes situações:

I - Família beneficiada com unidade habitacional; e

II - Família cujo lote possua infraestrutura essencial, e que tenha sido beneficiada diretamente com investimentos do termo de compromisso em abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, ou pavimentação.

c.3.1) Considera-se infraestrutura essencial, conforme estabelecido na Lei Federal nº 13.465 de 2017, a reunião dos seguintes requisitos:

I - Sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - Sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - Rede de energia elétrica domiciliar;

IV - Soluções de drenagem, quando necessário; e

V - Outros equipamentos a serem definidos pelos Municípios em função das necessidades locais e características regionais.

c.3.2) 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 Financeiro, 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.

c.4) Os instrumentos jurídicos a serem utilizados para a regularização fundiária devem refletir compromisso de constituição de direito real sobre o imóvel em favor dos beneficiários, nos termos da legislação de regência.

c.4.1) Admite-se, excepcionalmente, a utilização de instrumentos precários de reconhecimento de posse, sendo sua aplicação limitada aos trechos do assentamento precário em que o projeto de regularização fundiária definir a necessidade de avaliação de permanência da ocupação ou de relocação de moradias, nos termos da Lei nº 13.465/2017, não sendo aplicáveis a situações de risco.

c.4.2) Os títulos concedidos, quando a Lei assim o permitir, deverão assegurar a possibilidade de alienação dos direitos outorgados ou reconhecidos ao beneficiário e sua transmissão por herança.

c.4.3) As cláusulas resolúveis, quando existentes, deverão observar os limites legais, sendo recomendável, nos casos de disciplina estadual ou municipal no âmbito de suas competências legislativas, que essas fiquem restritas à hipótese de, quando se tratar de imóvel de uso predominantemente residencial, se o beneficiário conferir destinação diversa ao imóvel, com mudança de uso.

c.5) Nos casos em que o Proponente/Mutuário julgar adequado em vista do perfil socioeconômico dos beneficiários, em especial moradores em situação de rua, as unidades habitacionais adquiridas, produzidas ou requalificadas poderão ficar sob propriedade do estado ou município, que as disponibilizará por meio da locação social às famílias e se responsabilizará pela gestão patrimonial e condominial.

d) **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, coabitação não voluntária e atendimento a famílias desabrigadas que perderam seu único imóvel em decorrência de situação de emergência ou estado de calamidade pública reconhecidos pela União.

d.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.

d.2) A aquisição ou edificação de unidades habitacionais com recursos do contrato de financiamento deverá obedecer aos parâmetros e especificações técnicas do PMCMV/FAR – Faixa 1.

d.2.1) No caso de aquisição de unidades habitacionais, poderá ser admitido o não atendimento integral das especificações do PMCMV/FAR – Faixa 1, desde que respeitadas a área mínima prevista e as condições de habitabilidade necessárias à ocupação do imóvel adquirido, conforme padrões mínimos de edificação, salubridade e segurança, previamente aceitas pelo beneficiário, bem como avaliadas pelo Proponente/Mutuário e aceitas pelo Agente Financeiro.

d.3) Poderão ser adquiridos imóveis urbanos usados para fins de requalificação.

d.3.1) Considera-se **requalificação de imóvel urbano** as obras destinadas a recuperar estruturas e instalações prediais, promovendo padrões de habitabilidade, bem como aquelas destinadas a adaptá-las ao uso habitacional, quando construído para outros fins.

d.3.2) O valor de aquisição de unidades habitacionais fica limitado ao valor de venda ou avaliação, o que for menor, sendo a avaliação efetuada unicamente pelo Agente Financeiro, acrescida dos custos necessários à execução de obras de requalificação ou reforma, quando for o caso.

d.3.3) No caso de requalificação, a contrapartida aportada pelo Proponente/Mutuário poderá ser excluída dos limites de valor de venda ou avaliação estabelecidos no art. 20 da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

e) **Melhorias de Unidades Habitacionais:** valor correspondente ao custo de realização das obras de melhoria de unidades habitacionais, visando solucionar, exclusivamente, problemas de insalubridade, insegurança, inexistência do padrão mínimo de edificação e habitabilidade definido pelas posturas municipais, inadequação do número de integrantes da família à quantidade de cômodos passíveis de serem utilizados como dormitórios ou, ainda, à adaptação da unidade habitacional para acessibilidade, à instalação de equipamentos de aquecimento solar e voltados à redução do consumo de água.

e.1) As intervenções de melhoria de unidades habitacionais deverão ser precedidas de diagnóstico realizado por profissional ou empresa habilitado, que, juntamente com o beneficiário, estabeleça as ações que solucionem, no mínimo, os problemas de salubridade e segurança identificados.

e.2) Poderão compor os custos da melhoria de unidades habitacionais os seguintes itens:

I - **Mão de obra** para execução das obras de melhoria;

II - **Assistência técnica** para elaboração de projetos e acompanhamento das obras, sendo recomendável a destinação de, no máximo, 15% do valor de investimento do item “Melhorias habitacionais” para esta ação;

III - **Material de construção.**

e.3) As melhorias executadas deverão observar os limites de recursos para execução de serviços de acordo com os seguintes kits-padrão, cujo detalhamento será objeto de ato normativo específico, a ser divulgado no site do MDR:

I - Esquadrias/Vidros/Ferragens;

II - Revestimentos internos;

III - Revestimentos externos;

IV - Pavimentação;

V - Instalações elétricas/telefone/TV;

VI - Instalações hidráulicas, incluindo equipamentos voltados à redução do consumo de água;

VII - Louças e metais;

VIII - Instalações sanitárias;

IX - Forro ou reforma de cobertura;

X - Reforço estrutural; e

XI – Acessibilidade;

XII - Equipamentos de aquecimento solar.

e.4) Cada unidade habitacional poderá ser contemplada com um ou mais kits de melhoria, respeitados os limites de valor de financiamento por família estabelecidos no item 4 deste Anexo.

f) **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.

f.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.

f.2) O valor da indenização deve ser limitado à avaliação efetuada por órgão competente estadual ou municipal e aprovada pelo Agente Financeiro.

g) **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.

g.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.

h) **Abastecimento de Água:** valor correspondente ao custo das obras de implantação de rede de distribuição, perfuração de poço ou outra solução alternativa individual, aceitando-se captação, adução, reservação e tratamento, quando o poder público local atestar a necessidade de tais obras, devendo:

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

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

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

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

h.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.

i) **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.

i.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.

i.2) Deverão ser priorizadas soluções alternativas à utilização de asfalto, tais como pisos intertravados, pré-moldados ou pedras naturais que apresentam 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.

i.3) Não serão custeadas com recursos do financiamento obras de pavimentação asfáltica sobre pavimento existente em paralelepípedos ou blocos de concreto.

i.4) 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.

- j) **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.
- k) **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.
- l) **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.

l.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.

l.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.

- m) **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.
- n) **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.

n.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.

n.2) As intervenções devem ser precedidas de avaliação dos danos ambientais, da identificação dos fatos geradores e das respectivas intervenções corretivas necessárias.

n.3) 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.

- o) **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.

- p) **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.
- p.1) O valor de financiamento deste item fica limitado a 20% (vinte por cento) dos recursos.
- q) **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.
- q.1) A execução do trabalho social é obrigatória para todas as famílias da intervenção e está detalhada em ato normativo específico do MDR, disponível no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.
- q.2) Recomenda-se a aplicação de, no mínimo, 2,5% dos recursos de financiamento neste item.
- r) **Avaliação de Resultados Pós-Intervenção:** valor correspondente ao custo de realização das ações de avaliação de resultados pós-intervenção, que poderá ser apresentada em até 3 (três) meses após o final do período de extensão do trabalho social pós-conclusão das obras.
- r.1) A realização da avaliação de resultados pós-intervenção é obrigatória para operações com valor de investimento superior a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) e optativa para as demais.
- r.2) A metodologia e os indicadores a serem utilizados estão detalhados na Portaria nº 693, de 28 de novembro de 2008, e anexos, disponíveis no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br.
- r.3) Os recursos de financiamento alocados para este item devem ser limitados a 0,5% (meio por cento) do valor de financiamento.
- s) **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.
- s.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.
- s.2) O valor de financiamento deste item fica limitado a 2,5% (dois e meio por cento) dos recursos.
- s.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.
- t) 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:

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

t.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.

t.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 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.

t.4) A soma dos custos das ações descritas nas alíneas t.1) a t.3) será limitado a 4% (quatro por cento) dos recursos de financiamento.

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

t.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.

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

u) **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.

u.1) O valor de financiamento deste item fica limitado a 5% (cinco por cento) dos recursos.

3.1 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.

3.2 É vedado incluir na Composição do Investimento:

a) a aquisição de equipamentos, veículos e bens, excetuados os previstos na alínea "c.1", item VII;

b) a realização de qualquer outra despesa não relacionada exclusivamente às atividades inerentes à urbanização e regularização do assentamento precário; e

c) a remuneração de atividades relacionadas às atribuições gerenciais, administrativas e fiscalizatórias do Proponente/Mutuário, tais como: aprovação de estudos, projetos e planos; emissão de títulos; proposição de projetos de lei, assim como elaboração de termo de referência, formulação e acompanhamento de processos licitatórios de atividades meio.

3.3 Projetos submetidos nas diferentes tipologias podem abarcar os seguintes itens financiáveis:

TIPOLOGIA	ITENS FINANCIÁVEIS
Urbanização integral	todos
Urbanização parcial	todos
Intervenção estruturante	todos
Regularização fundiária	Projetos Regularização Fundiária Trabalho Social
Melhorias habitacionais	Melhorias de unidades habitacionais Despesas com Aluguel Provisório Trabalho Social

3.4 Projetos submetidos nas diferentes tipologias devem observar os seguintes limites de enquadramento para os itens financiáveis aplicáveis, conforme o caso:

DESCRIÇÃO	LIMITES POR TIPOLOGIA				
	Urbanização integral	Urbanização parcial	Intervenção estruturante	Regularização fundiária	Melhorias habitacionais
a) Regularização fundiária Aquisição ou edificação de unidade habitacional Melhorias de unidades habitacionais	Mínimo de 30% do valor de investimento, na somatória dos itens	Não se aplica	Mínimo de 30% do valor de investimento, na somatória dos itens	Não se aplica	
b) Equipamentos públicos	Máximo de 20% do valor de financiamento	Não se aplica	Máximo de 20% do valor de financiamento	Não se aplica	
c) Trabalho social	Mínimo de 2,5% do valor de financiamento (recomendável)				
d) Avaliação de resultados pós-intervenção	Máximo de 0,5% do valor de financiamento			Não se aplica	
e) Gerenciamento	Máximo de 2,5% do valor de financiamento			Não se aplica	
f) Serviços preliminares Instalação de Canteiro / Acampamento Mobilização e desmobilização	Máximo de 4% do valor de financiamento na somatória dos itens			Não se aplica	
g) Administração local	Máximo de 5% do valor de financiamento			Não se aplica	
h) Demolições	Máximo de 5% do valor de financiamento			Não se aplica	

3.4.1 Na tipologia **Intervenção estruturante**:

- não será exigida a realização das ações de Regularização Fundiária e Trabalho Social para as famílias beneficiadas pela componente estruturante que estejam fora da poligonal de intervenção; e
- o valor da componente de obra considerada estruturante será deduzido do valor de investimento para fins de cálculo dos percentuais estabelecidos nas alíneas “a” e “b” do subitem 3.1.4, sendo computado nos demais.

4 LIMITES

Em função de critérios técnicos previamente estabelecidos, nas tipologias **Urbanização Integral, Urbanização Parcial, Intervenção Estruturante e Melhoria Habitacional** os recursos do financiamento obedecerão, simultaneamente, aos limites por família beneficiada estabelecidos nos quadros a seguir:

TIPO DE BENEFÍCIO	VALOR MÁXIMO DE RECURSOS DE FINANCIAMENTO POR FAMÍLIA
a) URBANIZAÇÃO	40% dos valores máximos de aquisição da unidade habitacional horizontal do PMCMV/FAR – Faixa 1
b) MELHORIA HABITACIONAL	30% dos valores máximos de aquisição da unidade habitacional horizontal do PMCMV/FAR – Faixa 1
c) UNIDADE HABITACIONAL dotada de infraestrutura e ligações intradomiciliares	Valores máximos de aquisição da unidade habitacional do PMCMV/FAR – Faixa 1

4.1 Os limites de que trata este item não se aplicam aos projetos submetidos na tipologia **Regularização Fundiária**.

4.2 O limite descrito na alínea “a” poderá ser acrescido dos custos relativos à componente de obra estruturante, no caso de projetos submetidos na tipologia **Intervenção Estruturante**.

4.3 O limite descrito na alínea “b” poderá ser acrescido dos custos de urbanização, respeitados os limites da alínea “a”.

4.4 O limite descrito na alínea “c” poderá ser acrescido dos custos de urbanização, respeitados os limites da alínea “a”, 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.

4.5 Os parâmetros do PMCMV/FAR – Faixa 1 são objeto de ato normativo específico do MDR, que poderá ser obtido no sítio eletrônico: www.mdr.gov.br, ou nas Instituições Financeiras autorizadas a operar o programa.

4.6 O limite de que trata a alínea “c” terá como parâmetro o valor do PMCMV/FAR – Faixa 1 vigente à data da homologação ou da última reprogramação dos projetos, desde que as obras das unidades habitacionais não tenham sido iniciadas.

5 CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O processo de seleção da área de intervenção é de responsabilidade dos Proponentes/Mutuários, e observará, no mínimo, os seguintes critérios:

- a) estar ocupada há mais de 5 (cinco) anos por, pelo menos, 60% (sessenta por cento) das famílias com renda mensal de até três (3) salários mínimos; e
- b) caracterizar-se como assentamento precário, aqui definido como:
 - b.1) **Favela**, definida como aglomerado de domicílios autoconstruídos, dispostos de forma desordenada, geralmente densos e carentes de serviços públicos essenciais, ocupando terreno de propriedade alheia (pública ou particular);
 - b.2) **Cortiço**, entendido 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;
 - b.3) **Loteamento irregular de moradores de baixa renda**, entendido 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, pela irregularidade urbanística ou fundiária e pela ausência ou precariedade de infraestruturas urbanas básicas;

b.4) **Conjunto habitacional degradado**, produzido pelo poder público estadual ou municipal, degradado por falta de manutenção ou porque sua execução foi incompleta, demandando ações de reabilitação e adequação.

5.1 Caso a área de intervenção esteja localizada em situação que configure risco, insalubridade, em área afetada por legislação que proíba a utilização para fins habitacionais, ou em área sinistrada por calamidade pública, não se aplica o período de ocupação mínima definido na alínea "a".

6 TITULARIDADE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Nesta modalidade, quando o contrato de financiamento tiver por objeto a execução de obras ou benfeitorias no imóvel, a comprovação do exercício pleno dos poderes inerentes à propriedade do imóvel será feita mediante apresentação de certidão emitida pelo cartório de registro de imóveis competente, exceto para os projetos submetidos na tipologia **Regularização fundiária**.

6.1 Poderá ser aceita, para início de desembolso, declaração do Chefe do Poder Executivo, sob as penas do art. 299, do Código Penal, de que o Proponente/Mutuário 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.

6.2 Alternativamente à certidão prevista no caput do item 6, admite-se, por interesse público ou social, condicionada à garantia subjacente de uso pelo prazo mínimo de 20 (vinte) anos, a seguinte documentação:

I - Comprovação de ocupação regular de imóvel:

- a) em área desapropriada por Estado, por Município, pelo Distrito Federal ou pela União, com sentença transitada em julgado no processo de desapropriação;
- b) em área devoluta;
- c) recebido em doação da União, do Estado, do Município ou do Distrito Federal, já aprovada em lei, conforme o caso, e, se necessária, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite; ou de pessoa física ou jurídica, inclusive quando o processo de registro de titularidade do imóvel ainda se encontrar em trâmite, neste caso, com promessa formal de doação irrevogável e irrevogável;
- d) 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;
- e) pertencente a outro ente público que não o Proponente/Mutuário, desde que a intervenção esteja autorizada pelo proprietário, por meio de ato do chefe do poder executivo ou titular do órgão detentor de delegação para tanto;
- f) 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 anteriormente; e declaração firmada pelo chefe do Poder Executivo

(governador ou prefeito) do ente federativo a que o Proponente/Mutuário 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;

- g) objeto de sentença favorável aos ocupantes, transitada em julgado, proferida em ação judicial de usucapião ou concessão 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
- h) tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), desde que haja aquiescência do Instituto.

II - Contrato ou compromisso irrevogável e irretroatável de constituição de direito real sobre o imóvel.

III - 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).

6.2.1 Na hipótese prevista na alínea "a" do inciso I do subitem 6.2, 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 de Posse ou alvará do juízo da vara onde o processo estiver tramitando, admitindo-se, ainda, caso esses documentos não hajam sido emitidos, a apresentação, pelo Proponente/Mutuário, de cópia da publicação, na Imprensa Oficial, do decreto de desapropriação e do Registro Geral de Imóveis (RGI) do imóvel, acompanhado do acordo extrajudicial firmado com o expropriado.

6.2.2 Na hipótese prevista na alínea "c" do inciso I do subitem 6.2, é imperativa a apresentação da promessa formal de doação (termo de doação), irretroatável e irrevogável, caso o processo de registro da doação ainda não tenha sido concluído.

6.2.3 Nos casos de execução 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.

6.2.4 Nos casos de 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.

6.2.5 Nos casos 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, irretroatável e irrevogável, conforme modelo a ser fornecido pelo Agente Financeiro, cabendo fazer parte de cláusula do contrato de financiamento a obrigatoriedade de realizar a regularização fundiária em favor das famílias moradoras.

6.2.6 Nos casos de execução de **melhorias habitacionais** em moradias existentes, deverá ser apresentado documento comprobatório da titularidade dos terrenos, conforme relação contida

na coluna “B” da tabela constante do Anexo II da Portaria nº 2.860, de 29 de novembro de 2019, ou projeto de regularização fundiária aprovado pelo município, acompanhado de declaração do chefe do poder executivo municipal relativa à sua execução.

6.2.7 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 o item 6 do Anexo III – Modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais.