

ANEXO I

CONDIÇÕES GERAIS

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Infraestrutura essencial: 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.

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

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

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

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

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

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

Remanejamento: alteração do local de moradia das famílias, implicando na reconstrução da sua unidade habitacional dentro da poligonal que define a área de intervenção no assentamento precário a ser urbanizado.

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

Trabalho Social: conjunto de estratégias, processos e ações, realizado a partir de estudos diagnósticos integrados e participativos do território, compreendendo as dimensões: social, econômica, produtiva, ambiental e político institucional do território e das famílias beneficiárias, além das características da intervenção, visando promover o exercício da participação e a inserção social dessas famílias, em articulação com as demais políticas públicas, contribuindo para a melhoria da sua qualidade de vida e para a sustentabilidade dos bens, equipamentos e serviços implantados.

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

1 APRESENTAÇÃO

Este Anexo I estabelece os procedimentos e disposições que regulamentam as operações de financiamento do Programa de Atendimento Habitacional através do Poder Público (PRÓ-MORADIA), instituído pela Resolução nº 469, de 8 de março de 2005, do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS), e subordinado às normas gerais que regem

as operações do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) bem como às diretrizes da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702, de 04 de outubro de 2012.

2 OBJETIVO GERAL

Oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal preponderante de até 3 (três) salários mínimos, por intermédio de financiamento a estados, municípios, Distrito Federal ou órgãos das respectivas administrações direta ou indireta.

3 QUEM PODE PLEITEAR OS RECURSOS

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

4 MODALIDADES

a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários

Esta modalidade, detalhada no Anexo II, objetiva a realização de obras e serviços voltados à segurança, salubridade e habitabilidade das habitações, e ainda à regularização jurídico-formal de sua ocupação e uso.

b) Produção de Conjuntos Habitacionais

Esta modalidade, detalhada no Anexo III, objetiva a aquisição ou execução de obras e serviços que resultem em unidades habitacionais inseridas em parcelas legalmente definidas de uma área e dotadas de padrões mínimos de habitabilidade, salubridade e segurança definidos pelas posturas municipais.

c) Desenvolvimento Institucional

Esta modalidade, detalhada no Anexo IV, objetiva 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.

5 DIRETRIZES PARA ELABORAÇÃO DAS PROPOSTAS

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

- a) integração com outras intervenções ou programas da União, em particular com aqueles geridos pelo Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), assim como pelo Ministério da Cidadania, bem como com as políticas públicas de saúde, saneamento, educação, cultura e desporto, justiça e trabalho e emprego;
- b) 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;
- c) compatibilização com o Plano Local de Habitação de Interesse Social e outros planos setoriais existentes, tais como: Plano de Saneamento Básico, Plano de Bacia Hidrográfica, Plano de Mobilidade Urbana, Plano Diretor de Drenagem Urbana, Plano Municipal de Redução de Riscos;

- d) inclusão das áreas de baixa renda ocupadas informalmente no ordenamento urbanístico e na rotina de serviços públicos das cidades;
- e) inclusão socioeconômica e valorização das potencialidades dos grupos sociais atendidos, fortalecimento dos vínculos familiares e comunitários e promoção da participação dos beneficiários nos processos de decisão, implantação e manutenção dos bens e serviços, por meio de ações obrigatórias de trabalho social;
- f) promoção da regularização fundiária por meio de implementação de planos e projetos e de atividades jurídicas e administrativas no âmbito dos estados, Distrito Federal e municípios;
- g) priorização de soluções com vistas à consolidação das famílias em seus locais de moradia, recorrendo ao reassentamento ou remanejamento apenas como medida extrema;
- h) mitigação de conflitos fundiários urbanos, assim considerados como as disputas pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de litígio judicial, envolvendo famílias de baixa renda que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade;
- i) atendimento às diretrizes do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, conforme o inciso II do art. 4º da Lei nº 11.124, de 2005;
- j) atendimento dos requisitos da Política Socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761, de 9 de dezembro de 2014, na Instrução Normativa nº 11, de 9 de junho 2015 e na Circular CAIXA nº 681, de 2015;
- k) atendimento às normas de preservação ambiental, eliminando ou mitigando os impactos ambientais negativos na área objeto de intervenção e seu respectivo entorno ou, no caso de realocação de famílias, na área anteriormente ocupada, evitando novas ocupações com a execução de obras de urbanização e recuperação de áreas degradadas;
- l) respeito às especificidades sociais e institucionais da área de intervenção nos casos de atendimento de famílias indígenas, quilombolas e outras comunidades tradicionais;
 - l.1) nesses casos, sempre que possível, o Proponente/Mutuário, deverá buscar interlocução com os órgãos oficiais responsáveis pela questão tais como a Fundação Nacional do Índio (FUNAI), a Fundação Nacional de Saúde do Ministério da Saúde (FUNASA), o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Fundação Cultural Palmares, o Ministério da Mulher, da Família e dos Direitos Humanos , assim como organizações do terceiro setor;
- m) observância aos normativos e especificações do Programa Minha Casa, Minha Vida, na modalidade operada com recursos de integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial (PMCMV/FAR – Faixa 1), no caso de propostas que contemplem a produção habitacional, bem como a previsão, quando possível, de ampliação da unidade habitacional e de método construtivo que permita a execução desta ampliação com facilidade;
- n) adoção de soluções técnicas que eliminem barreiras arquitetônicas e urbanísticas, visando garantir a acessibilidade, nos termos da Norma Brasileira da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 9050/2004 e Instrução Normativa nº 2, de 9 de outubro de 2017, bem como o atendimento às demais normas da ABNT;
- o) os projetos e planos decorrentes das propostas deverão ser submetidos ao devido processo de licenciamento ambiental, na forma da lei e dos regulamentos que regem a matéria;
- p) atendimento às diretrizes do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), da Secretaria Nacional de Habitação do MDR, 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;

- q) no caso da modalidade **Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários** o remanejamento/reassentamento de famílias é medida extrema que só deverá ocorrer nos casos em que o assentamento precário esteja em área que não seja passível de uso habitacional, exposta a riscos de incêndio, deslizamentos, tremores de terra, sob fios de alta tensão, próxima a áreas insalubres, às margens de rodovias, ferrovias, rios e lagoas, em área de preservação ambiental ou em áreas imprescindíveis à regularização urbanística do bairro, para implantação de infraestrutura ou sistema viário e áreas não passíveis de regularização. O reassentamento deverá ser localizado o mais próximo possível do local da intervenção, tendo em vista as relações de vizinhança e emprego estabelecidas, bem como da infraestrutura e equipamentos públicos existentes;
- r) no caso da modalidade **Produção de Conjuntos Habitacionais**:
- r.1) atendimento à população com problemas de coabitação familiar ou ônus excessivo de pagamento de aluguel, na forma definida pelo estudo intitulado “Déficit Habitacional no Brasil”, elaborado pela Fundação João Pinheiro, com base nos dados disponíveis à época da seleção, encontrado no sítio eletrônico do MDR;
- r.2) contribuição, sempre que possível, das famílias beneficiadas na modalidade Produção de Conjuntos Habitacionais, sob a forma de parcelas mensais ou poupança prévia, de forma que cada família contribua, dentro de suas possibilidades, com o retorno dos investimentos aplicados em obras destinadas a sua propriedade individual, de modo a compor recursos do fundo local de habitação de interesse social;
- r.3) os limites de participação financeira dos beneficiários devem ser definidos pelo conjunto da comunidade beneficiada a partir de análise da situação socioeconômica de cada uma das famílias, e, quando existente, por deliberação de conselho estadual ou municipal, onde estejam representados o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil.

6 PARTICIPANTES E ATRIBUIÇÕES

6.1 Ministério do Desenvolvimento Regional (MDR), na qualidade de Gestor da Aplicação, sem prejuízo do disposto no art. 66 do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, com redação dada pelo Decreto nº 1522, de 13 de junho de 1995, responsável por realizar a gestão dos programas, projetos e atividades, mediante:

- a) definição das diretrizes gerais e procedimentos para sua implementação;
- b) divulgação de atos normativos e orientações aos Proponentes/Mutuários, ao Agente Operador e aos Agentes Financeiros;
- c) análise de enquadramento e seleção das propostas apresentadas pelos Proponentes/Mutuários, com vistas à celebração dos contratos de financiamento;
- d) monitoramento, acompanhamento e avaliação da execução e dos resultados.

6.2 Caixa Econômica Federal (CAIXA), na qualidade de Agente Operador, responsável por:

- a) definir e divulgar os procedimentos operacionais necessários à execução do programa, observando os atos normativos expedidos pelo Gestor da Aplicação e demais legislação aplicável à operacionalização de contratos de financiamento;
- b) controlar e acompanhar a execução orçamentária dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;
- c) cadastrar e habilitar os Agentes Financeiros para atuar nos programas de aplicação dos recursos do FGTS;

- d) analisar a capacidade de pagamento do Agente Financeiro;
- e) analisar as propostas de abertura de crédito, pronunciando-se quanto a sua viabilidade e enquadramento nos objetivos do programa;
- f) contratar operações de empréstimo com os Agentes Financeiros, zelando pela correta aplicação dos recursos;
- g) acompanhar, por intermédio dos Agentes Financeiros, a atuação dos Proponentes/Mutuários, identificando eventuais irregularidades na sua atuação;
- h) acompanhar e orientar a atuação dos Agentes Financeiros, com vistas à correta aplicação dos recursos do FGTS;
- i) acompanhar e avaliar a execução dos empreendimentos, sem prejuízo do desenvolvimento dessa atividade pelos Agentes Financeiros;
- j) analisar os relatórios periódicos encaminhados pelos Agentes Financeiros;
- k) avaliar e aperfeiçoar, sistematicamente, os parâmetros operacionais dos programas de aplicação dos recursos do FGTS;
- l) apresentar relatórios gerenciais periódicos com a finalidade de proporcionar ao Gestor da Aplicação meios para avaliar o desempenho do programa.

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

- a) orientar os Proponentes/Mutuários na formulação das propostas de operações de crédito;
- b) analisar a capacidade de pagamento dos Proponentes/Mutuários, emitindo conceito de risco de crédito de acordo com as normas recomendadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN);
- c) analisar propostas de operações de crédito, em conformidade com os critérios definidos nos Anexos, de acordo com cada modalidade, emitindo parecer conclusivo, abordando os aspectos técnicos de engenharia, sociais, jurídicos e econômico-financeiros;
- d) solicitar a alocação de recursos ao Agente Operador com vistas à contratação das operações selecionadas pelo Gestor da Aplicação;
- e) contratar com os Proponentes/Mutuários as operações de crédito autorizadas pelo Agente Operador;
- f) acompanhar, controlar e avaliar o desenvolvimento das operações, de maneira a garantir o cumprimento das metas na forma contratualmente estabelecida;
- g) realizar o acompanhamento das obras e serviços, na forma prevista neste anexo inclusive do Trabalho Social e das atividades referentes ao Desenvolvimento Institucional;
- h) consultar os cadastros corporativos disponíveis, a exemplo do Cadastro Único dos Programas Sociais do Governo Federal (CadÚnico) e do Cadastro Nacional dos Mutuários (CADMUT), a fim de verificar, respectivamente, a faixa de renda da família beneficiada e registros de financiamentos de imóveis obtidos, que caracterizem situações restritivas à concessão do benefício pretendido, informando ao Proponente/Mutuário as restrições detectadas;
- i) orientar os Proponentes/Mutuários quanto aos procedimentos previstos de alterações contratuais;

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

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

- a) observar e cumprir a regulamentação que rege o PRÓ-MORADIA;
- b) promover ações necessárias ao planejamento, elaboração, implementação e acompanhamento das obras, serviços ou ações, na forma que estes venham a ser aprovados;
- c) aportar valores referentes à contrapartida mínima, inclusive aqueles oriundos de terceiros, e alocação de recursos adicionais, não previstos no investimento inicial, caso verificada sua necessidade;
- d) pagar as prestações e demais encargos referentes aos financiamentos concedidos pelo Agente Financeiro, na forma contratualmente estabelecida;
- e) encaminhar, ao Agente Financeiro, os projetos técnicos relacionados ao objeto pactuado, reunindo toda documentação jurídica e institucional necessária à celebração do contrato de financiamento, de acordo com os normativos do programa, bem como apresentação de documentos de titularidade dominial da área de intervenção, licenças e aprovações de projetos emitidos pelo órgão ambiental competente, órgão ou entidade da esfera municipal ou estadual e concessionárias de serviços públicos, conforme o caso, e nos termos da legislação aplicável;
- f) definir por etapa/fase, onde couber, a forma de execução, direta ou indireta, do objeto do contrato de financiamento;
- g) executar e fiscalizar os trabalhos necessários à consecução do objeto pactuado no contrato de financiamento, observando prazos e custos e designando profissional habilitado no local da intervenção com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);
- h) observar, na sua integralidade, os requisitos de qualidade técnica dos projetos e de execução dos produtos e serviços contratados, em conformidade com as normas brasileiras e os normativos dos programas, ações e atividades, determinando a correção de vícios que possam comprometer a fruição do benefício pela população beneficiária;
- i) selecionar as áreas de intervenção e os beneficiários finais, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Gestor da Aplicação, podendo estabelecer outros critérios que busquem refletir situações de vulnerabilidade econômica e social específicas;
- j) realizar, sob sua inteira responsabilidade, o processo licitatório nos termos da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e demais normas pertinentes à matéria, assegurando a correção dos procedimentos legais, a suficiência do projeto básico, da planilha orçamentária discriminativa do percentual de Bonificação e Despesas Indiretas (BDI) utilizado e o respectivo detalhamento de sua composição por item de orçamento ou conjunto deles, e a disponibilidade de contrapartida, quando for o caso, sempre que optar pela execução indireta de obras e serviços;
- k) apresentar declaração expressa firmada por representante legal do Proponente/Mutuário, atestando o atendimento às disposições legais aplicáveis ao procedimento licitatório;
- l) fiscalizar o Contrato de Execução ou Fornecimento (CTEF), efetuando os pagamentos ao fornecedor e a retenção de impostos e contribuições previdenciárias incidentes sobre as notas fiscais de insumos e serviços, que tenham por sujeito passivo da obrigação tributária

o respectivo executor ou fornecedor, em conformidade com a legislação tributária e previdenciária vigente, bem como a conferência e aceite dos documentos fiscais, verificando as alíquotas de tributos e retenções incidentes, validade de certidões de regularidade fiscal e cadastral do fornecedor;

- m) estimular participação dos beneficiários finais na elaboração e implementação do objeto pactuado, na gestão dos recursos financeiros destinados, bem como na manutenção do patrimônio gerado por estes investimentos;
- n) operar, manter e conservar adequadamente o patrimônio público gerado pelos investimentos decorrentes do contrato de financiamento, após a execução deste;
- o) fornecer ao Gestor da Aplicação, a qualquer tempo, informações sobre as ações desenvolvidas para viabilizar o acompanhamento e avaliação do processo;
- p) incluir, no edital de licitação e no CTEF, requisito de que a responsabilidade pela qualidade das obras, materiais e serviços executados/fornecidos é da empresa contratada para esta finalidade, inclusive a promoção de readequações, sempre que detectadas impropriedades que possam comprometer a consecução do objeto do contrato de financiamento;
- q) instaurar processo administrativo apuratório, inclusive processo administrativo disciplinar, quando constatado o desvio ou malversação dos recursos, irregularidade na execução do CTEF ou gestão financeira do contrato de financiamento, comunicando tal fato ao Gestor da Aplicação;
- r) disponibilizar informação, sempre que solicitado pelo Gestor da Aplicação, sobre o estado de conservação, funcionamento e operação do patrimônio gerado pela aplicação dos recursos públicos, ainda que finda a execução do objeto do contrato de financiamento;
- s) cadastrar as famílias beneficiadas com unidade habitacional no CADMUT, sendo esta responsabilidade exclusiva dos entes municipais independente de não atuarem como Proponentes/Mutuários;
- t) dar assistência à população beneficiária em todas as etapas da intervenção, por intermédio de um Projeto de Trabalho Social (quando for o caso), em conformidade com o disposto na Portaria nº 464, de 25 de julho de 2018;
- u) comprometer-se a adotar medidas visando resguardar as áreas desocupadas de novas invasões;
- v) adotar práticas que possam contribuir com a preservação do meio ambiente tais como plantio de mudas e manutenção da vegetação nativa da região.

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

6.5 Agente Promotor, nos casos de execução por órgãos da administração direta ou indireta do Proponente/Mutuário, responsável por:

- a) promover ações voltadas para o planejamento, elaboração, implementação e acompanhamento do projeto, para cumprir os objetivos propostos;
- b) responsabilizar-se pela execução do Trabalho Social junto à população beneficiada, nos termos dos procedimentos operacionais em conformidade com o disposto na Portaria nº 464, de 25 de julho de 2018;
- c) responsabilizar-se pelos procedimentos licitatórios das operações, conforme disposições previstas em Lei;

- d) acompanhar, fiscalizar e avaliar a execução do projeto de forma a garantir o cumprimento dos termos contratualmente estabelecidos;
- e) analisar, aprovar e encaminhar ao agente financeiro os estudos e projetos técnicos de engenharia, devidamente aprovados pelos órgãos competentes;
- f) promover ações no sentido de incentivar a preservação do meio ambiente tais como plantio de mudas e manutenção da vegetação nativa da região, nos empreendimentos produzidos com recursos do FGTS;
- g) observar, na elaboração dos projetos das operações de crédito, o atendimento aos requisitos da Política Socioambiental do FGTS, conforme previsto na Resolução do CCFGTS nº 761, de 9 de dezembro de 2014, na Instrução Normativa nº 11, de 9 de junho de 2015 e na Circular CAIXA nº 681, de 2015.

6.6 Famílias atendidas, na qualidade de Beneficiários, responsáveis por:

- a) fornecer dados cadastrais e socioeconômicos;
- b) atender tempestivamente às demandas do Proponente/Mutuário no que tange à apresentação de documentação e comparecimentos necessários à execução das ações de regularização fundiária, do trabalho social e dos demais componentes da intervenção;
- c) apropriar-se corretamente dos bens e serviços colocados a sua disposição.

7 ORIGEM DOS RECURSOS E CONTRAPARTIDA

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

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

7.1 O Agente Operador alocará, aos Agentes Financeiros, os recursos do Orçamento Operacional do FGTS destinados, a cada exercício, ao PRÓ-MORADIA, por intermédio de contrato de empréstimo, de acordo com as condições estabelecidas na Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS.

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

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

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

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

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

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

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

- a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais: **5,0% (cinco por cento)** do valor total de investimento;
- b) Desenvolvimento Institucional: **7,5% (sete e meio por cento)** do valor total de investimento.

8 CONDIÇÕES DOS FINANCIAMENTOS

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

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

8.2 As operações de crédito no âmbito do PRÓ-MORADIA observarão prazo de carência equivalente ao prazo originalmente previsto para a execução de todas as etapas programadas para cumprimento do objeto do contrato de financiamento, limitado a **48 (quarenta e oito) meses**, sendo permitida sua prorrogação por até metade do prazo originalmente pactuado, a critério do Agente Operador.

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

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

- a) Urbanização e Regularização de Assentamentos Precários ou Produção de Conjuntos Habitacionais: **20 (vinte) anos**;
- b) Desenvolvimento Institucional: **15 (quinze) anos**.

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

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

9 SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS

No processo de seleção serão consideradas as disponibilidades orçamentárias e financeiras, bem como a convergência das propostas aos objetivos e às orientações contidas nos Anexos deste regulamento.

Os Proponentes deverão se candidatar por meio de encaminhamento de proposta, na forma da carta-consulta disponível no sítio eletrônico www.mdr.gov.br, para concorrer em processo de seleção.

9.1 As etapas do processo de seleção e contratação são:

- a) **cadastro**, pelo Proponente, de carta-consulta e anexação de documentos em sistema eletrônico do MDR;
- b) **enquadramento** da proposta pelo MDR, via sistema eletrônico;
- c) **validação** da proposta pelo Agente Financeiro;
- d) **seleção** da proposta pelo MDR, observados o orçamento disponibilizado pelo FGTS e os critérios de hierarquização; e
- e) **contratação** da proposta pelo Agente Financeiro, observados o orçamento disponibilizado pelo FGTS e os limites do Conselho Monetário Nacional (CMN).

Cadastramento da Proposta

9.2 O Proponente/Mutuário deverá cadastrar a proposta por meio do preenchimento de carta-consulta específica para cada modalidade, na forma de formulário disponível em sistema eletrônico próprio do MDR.

9.2.1 Os documentos institucionais e técnicos necessários deverão ser anexados ao sistema eletrônico de cadastramento de cartas-consulta.

9.2.2 A proposta somente será considerada cadastrada no processo de seleção após o envio no sistema eletrônico de preenchimento de carta-consulta.

9.2.3 É vedada a apresentação de proposta que abranja mais de uma modalidade ou tipologia.

9.2.4 Recomenda-se que o Proponente/Mutuário entre em contato com o Agente Financeiro, antes do cadastramento e envio da proposta, a fim de conhecer as condições para contratação da proposta pretendida, que deverá observar as regras do FGTS, a legislação em vigor relacionada a operações de crédito com o setor público, e outras normas pertinentes.

9.2.5 O Proponente/Mutuário não poderá inscrever a mesma proposta para mais de um Agente Financeiro, simultaneamente, sob pena de cancelamento de ambas as propostas.

9.3 O **enquadramento** será feito pelo MDR, observando:

- a) os critérios de cada modalidade do PRÓ-MORADIA;
- b) os regramentos que disciplinam a fonte de recursos do FGTS; e
- c) os requisitos de contrapartida estabelecidos em resolução pelo Conselho Curador do FGTS.

9.3.1 O MDR poderá solicitar ao Proponente/Mutuário a apresentação complementar de documentos referentes aos projetos técnicos de engenharia e demais documentos, ou de esclarecimentos que se fizerem necessários.

9.3.1.1 O Proponente/Mutuário deverá atender ao disposto no subitem 9.3.1 em prazo a ser determinado pela Secretaria Nacional de Habitação do MDR.

9.3.1.2 Caso o MDR julgue necessário, agendará entrevista técnica com o Proponente/Mutuário.

9.3.2 O prazo para o enquadramento da proposta é de até **60 (sessenta) dias** contados a partir da data de envio da proposta cadastrada.

9.3.2.1 O prazo previsto no subitem 9.3.2 poderá ser prorrogado, a critério da Secretaria Nacional de Habitação do MDR.

9.3.3 O MDR disponibilizará ao Agente Financeiro e ao Proponente/Mutuário o resultado do enquadramento da proposta por meio do sistema eletrônico.

9.3.3.1 No caso de não enquadramento da proposta, o MDR comunicará ao Proponente/Mutuário e ao Agente Financeiro, por meio do sistema eletrônico, o resultado da análise e o respectivo motivo.

9.3.3.2 A proposta enquadrada será disponibilizada pelo MDR, por meio de sistema eletrônico, para a análise de validação pelo Agente Financeiro.

9.4 Para fins de **validação**, o Agente Financeiro deverá verificar:

- a) a compatibilidade do projeto técnico apresentado com a proposta enquadrada pelo MDR;
- b) a plena funcionalidade das obras e serviços propostos, de modo a proporcionar, ao final da implantação do empreendimento, benefícios imediatos à população;
- c) os requisitos jurídicos;
- d) os requisitos de viabilidade econômico-financeira; e
- e) a conformidade com os critérios estabelecidos pelo Agente Financeiro.

9.4.1 A proposta deverá apresentar resultado satisfatório, também, na análise de risco de crédito realizada pelo Agente Financeiro.

9.4.2 O prazo para validação da proposta será de até **90 (noventa) dias**, prorrogável, a critério da Secretaria Nacional de Habitação do MDR, mediante apresentação de solicitação e justificativa do Agente Financeiro.

9.4.3 O enquadramento da proposta realizado pelo MDR não exime o Proponente/Mutuário de acatar e realizar, com a agilidade devida, os ajustes e os complementos demandados pelo Agente Financeiro a qualquer tempo durante o processo de análise dos projetos de engenharia e dos demais documentos.

9.4.4 O Agente Financeiro informará ao MDR o resultado da validação da proposta, por meio do sistema eletrônico, devendo:

- a) para a proposta não validada, apresentar os respectivos motivos da não validação; e
- b) para a proposta validada, apresentar relatório conclusivo e individualizado, no qual constem os resultados das verificações referidas nos subitens 9.4 e 9.4.1, destacando eventuais condicionantes e compromissos por parte do Proponente/Mutuário.

9.4.5 Terminado o prazo estabelecido no subitem 9.4.2, e não havendo manifestação do Agente Financeiro, a proposta será considerada invalidada e seu processo será encerrado pelo MDR.

9.4.5.1 Neste caso, o Proponente/Mutuário será informado por meio do sistema eletrônico do MDR que a proposta não foi validada pelo Agente Financeiro.

9.5 Para a **seleção das propostas pelo MDR, dentre as validadas pelos Agentes Financeiros**, será observado o limite de recursos disponível para a contratação no orçamento do FGTS e os critérios de priorização definidos para cada modalidade no item 10 deste Anexo.

9.5.1 A periodicidade de divulgação das seleções dependerá do volume de propostas recepcionadas, respeitado o intervalo máximo de **180 (cento e oitenta) dias**, contados a partir da data de publicação desta Instrução Normativa, para a primeira divulgação.

9.5.1.1 O prazo previsto no subitem 9.5.1 poderá ser prorrogado a critério da Secretaria Nacional de Habitação do MDR.

9.5.1.2 Quando o montante de recursos demandados pelas propostas validadas pelos Agentes Financeiros for superior ao disponibilizado para contratação de operações de crédito, o MDR realizará hierarquização das propostas para seleção.

9.5.1.2.1 As propostas serão hierarquizadas por modalidade, e, dentro destas, por tipologia, em consonância com os critérios de priorização definidos no item 10 deste Anexo.

9.5.2 O MDR publicará no Diário Oficial da União (DOU) a relação dos empreendimentos selecionados por modalidade e tipologia.

9.5.3 A Secretaria Nacional de Habitação do MDR deverá emitir ao Agente Operador, ao Agente Financeiro e ao Proponente/Mutuário termo de seleção, contendo os dados básicos da proposta e eventuais condicionantes para contratação.

9.5.4 O MDR poderá, a seu critério, incluir as propostas selecionadas no rol das medidas integrantes do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), conforme previsto no Decreto nº 10.012, de 5 de setembro de 2019.

9.6 Para **contratação das propostas selecionadas**, deverão ser adotados os seguintes procedimentos:

- a) Os Proponentes/Mutuários devem apresentar os documentos técnicos, institucionais e jurídicos exigíveis para contratação ao Agente Financeiro;
- b) O Agente Financeiro deve apresentar à Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Economia documentação necessária para verificação de limites e condições relativas à concessão de crédito aos órgãos e entidades do setor público;
- c) O Agente Financeiro deve promover análises complementares e firmar os contratos de financiamento com os Proponentes/Mutuários, em consonância com a disponibilidade orçamentária prevista para o exercício e em até **180 (cento e oitenta) dias** após a publicação do resultado da seleção no Diário Oficial da União, prorrogáveis a critério da Secretaria Nacional de Habitação do MDR, mediante apresentação de justificativa pelo Agente Financeiro.

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

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

10 CRITÉRIOS PARA PRIORIZAÇÃO DE PROPOSTAS

Serão observados os seguintes critérios para priorização de propostas:

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

- a) complementação de propostas submetidas à tipologia Urbanização parcial;

- b) execução de projetos apoiados na tipologia Regularização fundiária;
- c) complementação de obras iniciadas, consideradas aquelas que foram contratadas a partir de 2007 no âmbito do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), Projetos Prioritários de Investimentos (PPI), PRÓ-MORADIA, Programa Multisetorial Integrado (PMI), Saneamento Integrado e Saneamento Ambiental;
- d) reconstrução pós-desastres, em área atingida por sinistro de origem ambiental;
- e) 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;
- f) áreas situadas em locais insalubres, tais como lixões, cortiços, palafitas, alagados, mangues e com ausência de água potável e esgotamento sanitário;
- g) 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;
- h) área de conflito fundiário urbano, assim considerado como a disputa pela posse ou propriedade de imóvel urbano, objeto de instrumento policial ou judicial de interposição de posse, envolvendo famílias de baixa renda, que demandarem a proteção do Estado na garantia do direito à moradia e à cidade;
- i) atendimento a famílias de menor renda, com idosos, com pessoas com deficiência e chefiadas por mulheres, na forma da alínea h, do inciso II, do art. 4º, da Lei nº 11.124, de 2005;
- j) existência de Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), assinado com o Ministério Público, para implementação de ações voltadas a solucionar a precariedade identificada na área de intervenção proposta;
- k) priorização da intervenção proposta por Conselho Municipal ou Estadual ou órgão de caráter equivalente ligado ao setor habitacional;
- l) nível de desenvolvimento dos projetos técnicos, licença ambiental, outorga de recursos hídricos, regularidade fundiária, entre outros;
- m) município localizado em Unidade da Federação com índice de inadequação de domicílios ou de déficit habitacional superior à média nacional;
- n) município que apresente índices superiores à média nacional nos indicadores de vulnerabilidade social;
- o) Proponente/Mutuário que não possua obra paralisada em operações firmadas no âmbito das ações/programas geridos pela Secretaria Nacional de Habitação do MDR.

10.2 Na modalidade Desenvolvimento Institucional:

10.2.1 Quando apresentadas pela administração municipal direta ou indireta:

- a) atendimento a municípios com população superior a 20 (vinte) mil habitantes;
- b) atendimento a municípios integrantes de regiões metropolitanas ou regiões integradas de desenvolvimento, aglomerados urbanos ou sede de capital estadual;
- c) atendimento a município que apresente Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) inferior à média nacional; ou

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

10.2.2 Quando apresentadas pela administração estadual direta ou indireta:

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

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

10.3 Visando garantir maior distribuição territorial, os critérios de priorização elencados nos subitens 10.1 e 10.2 serão aplicados respeitando a prioridade conferida pelo Proponente/Mutuário a cada proposta cadastrada para seleção.

11 EXECUÇÃO E ACOMPANHAMENTO DOS CONTRATOS

11.1 Síntese do Projeto Aprovado

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

11.1.1 Será admitida a divisão do empreendimento em etapas, desde que estas, quando segmentadas e em conjunto, possuam funcionalidade, licença ambiental, titularidade da área e demais exigências para início da execução.

11.1.2 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.

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

11.1.3.1 Consideram-se alterações substanciais em projetos a supressão ou acréscimo de metas previstas no QCI original.

11.1.4 Ao final da operação, o Agente Financeiro deverá encaminhar, para conhecimento do MDR, a SPA referente às ações efetivamente executadas.

11.2 Licenciamento Ambiental

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

11.3 Desembolsos

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

11.3.1 A solicitação de prorrogação do primeiro desembolso será submetida pelo Agente Financeiro ao Agente Operador.

11.3.2 Esgotado o prazo de que trata o subitem 11.3, o Agente Operador deverá promover o distrato das correspondentes operações de crédito.

11.3.3 Verificada, na fase de desembolso, situação de irregularidade do Mutuário perante o FGTS, o Agente Operador adotará as medidas a seguir, na ordem especificada:

- a) desembolso da parcela corrente, condicionando a próxima liberação à regularização das pendências;
- b) desembolso de parcela mediante compensação com débitos relativos a retorno ou a recolhimentos de contribuições ao FGTS;
- c) desembolso bloqueado com prazo para regularização da pendência; ou
- d) outras, que conjuguem, no menor espaço de tempo, o andamento das obras com a regularização das pendências.

11.4 Funcionalidade

A plena funcionalidade das obras e serviços propostos, que deverão reverter-se, ao seu final, em benefícios imediatos à população, será verificada pelo Agente Financeiro.

11.5 Operações paralisadas

Operações paralisadas estarão sujeitas a sanções previstas em normativos específicos do MDR.

12 ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO DO PROGRAMA

O Agente Operador encaminhará, trimestralmente, ao MDR, relatório de execução orçamentária do programa, observadas as seguintes disposições:

- a) os relatórios de execução serão encaminhados em até 30 (trinta) dias contados a partir da data de encerramento do trimestre de referência, destacando, se for o caso, no último trimestre, as propostas de financiamentos que venham a utilizar a prerrogativa de contratação até o dia 30 de junho, na forma estabelecida pelo art. 8º, parágrafo único, da Resolução nº 702, de 4 de outubro de 2012, do Conselho Curador do FGTS; e
- b) o Agente Operador disponibilizará, ainda, ao MDR, mantendo devidamente atualizado, o sítio eletrônico <https://webp.caixa.gov.br/sicnl/>, para fins de acompanhamento e avaliação do programa, sem prejuízo de outros dados e informações que venham ser, a qualquer tempo, solicitados.

13 CASOS EXCEPCIONAIS

É facultado, em caráter excepcional, à Secretaria Nacional de Habitação do MDR autorizar a não aplicação de disposições deste e dos Anexos II, III e IV a determinado caso concreto, a partir de solicitação do Proponente/Mutuário, e após análise motivada e conclusiva do Agente Financeiro e do Agente Operador.