

# DIÁRIO OFICIAL DA UNIÃO

Publicado em: 12/09/2018 | Edição: 176 | Seção: 1 | Página: 220

Órgão: Ministério do Trabalho/Gabinete do Ministro

## RESOLUÇÃO Nº 897, DE 11 DE SETEMBRO DE 2018

Institui o Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades), dentro da área de aplicação de Infraestrutura Urbana do FGTS.

O CONSELHO CURADOR DO FUNDO DE GARANTIA DO TEMPO DE SERVIÇO, na forma do inciso I, do art. 5º, da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, e do inciso I, do art. 64, do Regulamento Consolidado do FGTS, aprovado pelo Decreto nº 99.684, de 8 de novembro de 1990, e

Considerando a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana, bem como a Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015, que institui o Estatuto da Metrópole, resolve:

Art. 1º Aprovar o Programa Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades), que passa a vigorar na forma do Anexo desta Resolução.

Art. 2º Determinar que o Gestor da Aplicação, em conformidade com suas competências, defina, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, as normas complementares necessárias ao cumprimento desta Resolução.

Art. 3º Determinar que o Agente Operador, em conformidade com suas competências, regulamente, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos após a publicação de instrução normativa pelo gestor da aplicação, as condições operacionais para implantação das normas desta Resolução.

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

**CAIO VIEIRA DE MELLO**

Presidente

### ANEXO

#### PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

#### PRÓ-CIDADES

As operações do Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades) estão subordinadas ao estabelecido neste Anexo, às normas gerais que regem as operações do FGTS e às normas complementares do Gestor da Aplicação e do Agente Operador.

#### 1.OBJETIVO

O Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades) tem por objetivo proporcionar aos estados e aos municípios brasileiros condições para formulação e implantação de política de desenvolvimento urbano local a partir do financiamento de investimentos apresentados na forma de projetos integrados de melhoria de um perímetro urbano, previamente definido, e, assim, garantir maior efetividade da função social da cidade e da propriedade urbana, priorizando a ocupação democrática de áreas urbanas consolidadas. Trata-se do financiamento de intervenções estruturantes, a partir da qualificação do espaço público; da democratização do acesso aos equipamentos e mobiliários urbanos; do estímulo à utilização de imóveis vazios e ociosos prioritariamente para habitação de interesse social; e do uso de tecnologias para cidades inteligentes, revertendo o processo de esvaziamento e degradação urbana, além de promover a ampliação da oferta de habitações bem localizadas.

O Pró-Cidades proporcionará o planejamento integrado das ações em áreas urbanas consolidadas, incorporando princípios de gestão democrática da cidade nos processos prioritários de investimento, como a oferta de habitação de interesse social bem localizada, a melhoria do ordenamento urbano, a melhoria da qualidade de vida e do acesso aos serviços básicos nas cidades brasileiras, em



conformidade com a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), e com a Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015 (Estatuto da Metrópole), marcos regulatórios que estabelecem novos paradigmas para o desenvolvimento urbano.

## 2. MODALIDADE

2.1. Poderão ser financiadas, no âmbito do Pró-Cidades, intervenções de desenvolvimento urbano com execução de projetos e obras de reabilitação urbana e edificação que priorizem a ocupação democrática pela permanência de famílias de baixa renda e promovam transformações estruturais por meio de empreendimentos integrados e inteligentes que contemplem:

### 2.1.1. Modalidade 1: Reabilitação de área urbana

Destina-se à aplicação dos instrumentos do Estatuto das Cidades e do Estatuto das Metrópoles, fomentando o acesso à terra urbanizada e à moradia bem localizada, a acessibilidade universal, a otimização de espaços públicos, a requalificação ambiental, a mitigação e contenção de riscos, a melhoria e implantação de equipamentos públicos e mobiliários urbanos, a reabilitação de imóveis vazios ou subutilizados prioritariamente para habitação de interesse social, bem como os ajustes legais e captação de informações necessária para o planejamento e implantação desses empreendimentos de forma exitosa. Nesta modalidade serão observados os seguintes requisitos:

2.1.1.1. A definição de um "perímetro de atuação", que pode ou não coincidir com a área de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), deve necessariamente prever a reabilitação urbana e edificação desta área urbana consolidada com empreendimentos que priorizem a ocupação democrática pela permanência de famílias de baixa renda e promovam transformações estruturais.

2.1.1.2. Interesse de se promover a normatização legal que permita a utilização de instrumentos urbanísticos que promovam o círculo virtuoso de reinvestimento de recursos decorrentes da recuperação da especulação imobiliária por parte do poder público, tais como OUC, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Contribuição de Melhoria, entre outros.

2.1.1.3. A realização dos estudos para a definição de parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento ou índice construtivo) relacionados à capacidade de suporte do território (infraestrutura existente e meio ambiente) e, quando possível, a previsão de negociação do potencial construtivo, tendo em conta a estimativa de valores prévios e pós-obras.

2.1.1.4. A implantação de Programa Básico de Ocupação da Área, com a definição de obras prioritárias com estimativas de gasto.

2.1.1.5. Estudos sobre a valorização dos imóveis do "perímetro de atuação" pós-obra, com vistas à atualização de informações para a melhora da capacidade de arrecadação própria dos proponentes.

### 2.1.2. Modalidade 2: Modernização tecnológica urbana

Destina-se à implantação de soluções no âmbito do conceito de cidades inteligentes (smart cities), integrando a infraestrutura urbana em áreas como energia, iluminação, edificações, transportes, segurança, internet, água, saneamento e outros, para atender aos desafios fundamentais do monitoramento, da gestão e do desenvolvimento urbano. Nesta modalidade serão observados os seguintes requisitos:

2.1.2.1. Uso de tecnologias mais eficientes para fins de iluminação pública, sistema de telegestão para monitoramento remoto e em tempo real de serviços urbanos, dispositivos de segurança com captação de vídeos e áudios, distribuição de internet ou outros.

2.1.2.2. O projeto básico deve atender no memorial descritivo, nas especificações técnicas e na composição de custos do uso da tecnologia, aos requisitos e dispositivos estabelecidos nas normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) afetas ao assunto, quando existirem.

2.1.2.3. Uso de produtos preferencialmente fabricados no Brasil.

2.1.2.4. As obras e serviços propostos deverão apresentar plena funcionalidade após sua implantação e garantir o imediato benefício à população.

2.1.2.5. Quando a implantação do empreendimento for prevista em etapas, deverá ser garantida a plena funcionalidade para cada uma das etapas.



### 3.PRAZOS, CARÊNCIAS E RETORNOS, TAXAS E JUROS

3.1. As condições operacionais das novas modalidades seguirão as mesmas previstas na Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 702, de 4 de outubro de 2012, art. 24, em que as operações de crédito vinculadas aos recursos alocados às áreas orçamentárias de saneamento básico, infraestrutura urbana e habitação popular, esta última quando participem, como mutuários, entidades vinculadas ao setor público, o prazo de carência corresponderá 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.

3.2. No que se refere à contrapartida do projeto, conforme art. 22 da Resolução citada, os proponentes de financiamentos no âmbito do FGTS deverão observar contrapartida mínima de 5% (cinco por cento) dos valores de venda, avaliação ou investimento.

3.3. As operações da área orçamentária de infraestrutura urbana admitirão como pré-investimento o projeto executivo ou outros itens de investimento, na forma da regulamentação do gestor da aplicação, para efeito de contrapartida mínima.

3.4. As operações de crédito com recursos do FGTS observarão o prazo máximo de amortização de até 20 (vinte) anos.

3.5. As taxas nominais de juros das operações de empréstimo vinculadas aos recursos alocados nas modalidades em questão são fixadas em, no mínimo, 6% (seis por cento) ao ano.

### 4.GARANTIAS DE RETORNO DO RECURSO

4.1. As garantias de retorno do recurso do FGTS são as mesmas previstas na legislação do FGTS, conforme Lei nº 9.467, de 10 de julho de 1997, suas alterações e aditamentos, bem como a Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 381, de 12 de março de 2002, destacando-se entre elas:

- a) vinculação de receitas tarifárias ou outras garantias reais; e
- b) outras garantias previstas na legislação vigente.

4.2. Fica a critério do agente financeiro a definição das garantias a serem aceitas nessas operações, desde que observadas aquelas previstas na Lei nº 8.036, de 1990, com redação dada pela Lei nº 9.467, de 1997, suas alterações e aditamentos, e nas Resoluções nº 381, de 2002, e nº 435, de 2003, em valores, no mínimo, suficientes para garantir a integralidade do valor aplicado na operação.

4.3. Adicionalmente, tendo em vista que o programa admite operações estruturadas na forma de project finance, serão admitidas também operações estruturadas em que o retorno do financiamento esteja vinculado às próprias receitas futuras a serem geradas pelo projeto.

4.4. Nesse caso, para o alcance de maior segurança para a operação, o agente financeiro deve avaliar a necessidade de a SPE (Sociedade de Propósito Específico) contratar agente fiduciário para desenvolver as atividades de controle e acompanhamento dos recebíveis, do cumprimento das obrigações financeiras previstas no contrato de financiamento e de monitoramento das garantias.

### 5.DIRETRIZES

Constituem-se em diretrizes do Programa de Desenvolvimento Urbano (Pró-Cidades):

5.1. A transformação integral de áreas urbanas consolidadas por meio da compatibilização das ações do programa com as políticas setoriais fixadas pela União (habitação, saneamento e mobilidade urbana), com vistas a garantir o direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbanizada, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para presentes e futuras gerações.

5.2. O enquadramento das propostas aos planos diretores municipais e aos planos setoriais (habitação, mobilidade e saneamento) de desenvolvimento urbano em âmbito regional, estadual ou federal, com vistas à efetividade do investimento público e privado, incluindo-se a possibilidade de revisão dos planos em função do projeto proposto.

5.3. O incentivo à economia local, à eficiência e ao desempenho adequado dos empreendimentos financiados com garantia de retorno social.



5.4. O incentivo à utilização de instrumentos de indução do desenvolvimento urbano para garantir o retorno dos empréstimos concedidos.

5.5. Transformar áreas urbanas consolidadas por meio da melhoria da paisagem, da priorização de investimentos para reabilitação edilícia, para fins de habitação de interesse social, e urbanística, conforme os interesses da coletividade.

5.6. Promover a melhoria da qualidade de vida da população urbana, por meio de investimentos na modernização tecnológica urbana, articulados com outras políticas setoriais, bem como com sistemas operados por prestadores públicos ou privados, por meio de ações e empreendimentos destinados à melhoria dos serviços públicos.

5.7. Conferir maior alcance social às aplicações do FGTS.

## 6. APRESENTAÇÃO, ENQUADRAMENTO, HIERARQUIZAÇÃO, SELEÇÃO E CONTRATAÇÃO DE PROPOSTAS

Os procedimentos e critérios para apresentação, enquadramento, hierarquização, seleção e contratação das propostas de operação de crédito serão definidos pelo gestor da aplicação em instrução normativa específica.

## 7. ORIGEM DE RECURSOS

Os recursos destinados para contratações no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano são os provenientes da área de infraestrutura urbana, constante no Orçamento Plurianual de Contratações, integrante do Orçamento Operacional do FGTS.

## 8. PARTICIPANTES DO PROGRAMA

O gestor da aplicação, o agente operador, os agentes financeiros, habilitados na forma da regulamentação em vigor, e os mutuários do programa.

### 8.1. Mutuários:

São mutuários do Programa de Desenvolvimento Urbano os estados, os municípios, o Distrito Federal, os consórcios públicos, os órgãos públicos gestores e as respectivas concessionárias ou permissionárias, empresas participantes de consórcios que desempenhem funções de desenvolvimento urbano local ou regional, bem como sociedades de propósito específico (SPE), além de entes privados que possuam projetos ou investimentos na área de desenvolvimento urbano, desde que autorizadas pelo poder público.

## 9. BENEFICIÁRIOS FINAIS

População urbana.

## 10. CONDIÇÕES OPERACIONAIS

As condições operacionais para aplicação dos recursos serão definidas pelo agente operador, respeitados a natureza dos tomadores, o porte e a complexidade das operações, bem como as demais diretrizes estabelecidas pelo gestor da aplicação.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

Caberá ao Agente Operador e ao Gestor da Aplicação apresentar relatórios gerenciais periódicos, contendo informação e dados relevantes sobre os empreendimentos selecionados, contratados aguardando o início de execução, em execução, paralisados, concluídos e em outras situações, de forma a permitir a avaliação do Programa de Desenvolvimento Urbano.

A análise e a autorização das alterações de metas físicas relativas aos empreendimentos contratados no âmbito do Programa de Desenvolvimento Urbano serão de responsabilidade do agente operador, preservando o objeto do contrato e obtida a concordância prévia do gestor da aplicação.

**Este conteúdo não substitui o publicado na versão certificada.**

